



Progr. n. 653

Consiglio della Regione Emilia-Romagna

305^ seduta della VII Legislatura

Estratto dal resoconto integrale della seduta antimeridiana del 10 febbraio 2005.

Presiede il presidente del Consiglio regionale Antonio La Forgia, indi il vicepresidente Daniele Alni.

Segretari: Rosalia Amato e Marcello Bignami.

* * * * *

Hanno partecipato alla seduta i consiglieri:

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| 1) AIMI Enrico | 21) LA FORGIA Antonio |
| 2) ALNI Daniele | 22) LOMBARDI Marco |
| 3) AMATO Rosalia | 23) LORENZI Franco |
| 4) BABINI Luisa | 24) MAJANI Anna |
| 5) BALLARINI Giovanni | 25) MARRI Maria Cristina |
| 6) BARTOLINI Silvia | 26) MASELLA Leonardo |
| 7) BASTICO Mariangela | 27) MATTEUCCI Fabrizio |
| 8) BERETTA Nino | 28) MAZZA Ugo |
| 9) BERTELLI Alfredo | 29) MEZZETTI Massimo |
| 10) BIGNAMI Marcello | 30) MUZZARELLI Gian Carlo |
| 11) BORGHI Gianluca | 31) NERVEGNA Antonio |
| 12) BOSI Mauro | 32) PARMA Maurizio |
| 13) CANE' Gabriele | 33) PINI Graziano |
| 14) COTTI Lamberto | 34) RIDOLFI Rodolfo |
| 15) DELCHIAPPO Renato | 35) RIVI Gian Luca |
| 16) FILIPPI Fabio | 36) SABBI Bruno Carlo |
| 17) GIACOMINO Rocco Gerardo | 37) SALOMONI Ubaldo |
| 18) GILLI Luigi | 38) VARANI Gianni |
| 19) GNASSI Andrea | 39) VILLANI Luigi Giuseppe |
| 20) GUERRA Daniela | 40) ZANCA Paolo |
| | 41) ZANICHELLI Lino |

Hanno comunicato di non poter partecipare alla seduta il consigliere Leoni, gli assessori Barbieri, Campagnoli, Tampieri, il vicepresidente del Consiglio Dragotto, il presidente della Giunta Errani.

Sono, inoltre, assenti i consiglieri Francesconi, Lodi e Tassi.

Oggetto n. 6557: Integrazione della deliberazione del Consiglio regionale 23 settembre 1999, n. 1253 in materia di urbanistica commerciale. (Proposta della Giunta regionale in data 24 gennaio 2005, n. 84)

Progr. n. 653

Oggetto n. 6557: Integrazione della deliberazione del Consiglio regionale 23 settembre 1999, n. 1253 in materia di urbanistica commerciale.
(Proposta della Giunta regionale in data 24 gennaio 2005, n. 84)

Prot. n. 2121

Il Consiglio

Vista la deliberazione della Giunta regionale progr. n. 84 del 24 gennaio 2005, recante in oggetto "Integrazione della deliberazione del Consiglio regionale 23 settembre 1999, n. 1253 in materia di urbanistica commerciale" e che qui di seguito si trascrive integralmente:

""LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Richiamati:

- il DLgs. 31 marzo 1998, n. 114 recante la riforma della disciplina relativa al settore del commercio;
- la L.R. 5 luglio 1999, n. 14 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del DLgs 31 marzo 1998, n. 114";
- la deliberazione del consiglio regionale 23 settembre 1999, n. 1253 "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 (proposta della Giunta regionale in data 7 settembre 1999, n. 1604);

Considerato che la suddetta deliberazione del Consiglio regionale n. 1253 del 1999 contiene la definizione di centro commerciale;

Ritenuto opportuno specificare, nell'ambito di tale definizione, che deve essere considerata comunque unitariamente l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali tra loro, ed in ogni caso quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate;

Considerato che la suddetta deliberazione del Consiglio regionale n. 1253 del 1999 ha definito inoltre, al punto 1.7, i "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" quali "l'aggregazione di esercizi di

vendita, nell'ambito di una o più unità edilizie 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 ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti” e ha stabilito che a tali aggregazioni non si applicano le norme relative ai centri commerciali: le procedure autorizzative e gli standard vengono infatti definiti in riferimento alle singole attività, con l’obiettivo di promuovere la qualificazione di unità edilizie esistenti, particolarmente nei centri storici, al fine di incrementare l’attrattività complessiva di tali aree;

Rilevato che si è constatato che nuove costruzioni destinate a insediamenti commerciali - definite gallerie commerciali o complessi commerciali di vicinato -, in quanto conformi, nella composizione, alla definizione contenuta nella norma regionale si realizzassero senza che ci fosse una adeguata valutazione complessiva dell’insediamento, spesso di dimensioni molto elevate, e soprattutto senza una valutazione in merito all’adeguatezza della infrastrutturazione dell’area;

Ritenuto opportuno, al fine di evitare interpretazioni non conformi agli obiettivi fissati dalla normativa regionale, introdurre alcune integrazioni al paragrafo 1.7 della deliberazione consiliare n. 1253 del 1999, contenente appunto la disciplina dei complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, che riguardano i seguenti aspetti:

- 1 - definizione delle caratteristiche che gli interventi relativi alla realizzazione di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato devono presentare, ai fini delle agevolazioni in termini di standard urbanistici e di pertinenza e di procedimenti. A tal fine vengono individuati i seguenti requisiti:
 - tipologie di opere ammissibili: interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione;
 - ubicazione degli interventi: unità edilizie esistenti nell'ambito esclusivamente dei centri storici;

Qualora sussistano entrambe le condizioni di cui al punto 1, per tali "complessi" o "gallerie" non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali e quindi sia le procedure autorizzative che i requisiti urbanistici si applicano con riferimento ai singoli esercizi;

- 2 - Definizione delle caratteristiche che gli interventi relativi alla realizzazione di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato devono presentare, ai soli fini delle agevolazioni in termini di procedimento. Vengono fissati i seguenti requisiti:

- ◆ tipologie di opere ammissibili: interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione;
- ◆ ubicazione degli interventi: unità edilizie esistenti realizzate al di fuori del centro storico, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq. nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e di 3.500 mq. nei rimanenti comuni. Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti è comunque consentita una media superficie fino a 1.500 mq.;

Qualora sussistano entrambe le condizioni di cui al punto 2 per tali "complessi" o "gallerie", viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard per gli insediamenti commerciali, mentre le procedure autorizzative si applicano con riferimento ai singoli esercizi;

Considerato altresì che il decreto legislativo n. 114 del 1998 definisce medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore a 150 mq. e fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e superficie superiore a 250 mq. e fino a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti e stabilisce che le Regioni devono fissare i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, affinché gli strumenti urbanistici comunali individuino, fra gli altri,

- le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;
- i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita;

Rilevato:

- che l'individuazione di una area idonea all'insediamento di medie strutture di vendite nell'ambito dello strumento di pianificazione comunale può determinare, in base all'estensione dell'area medesima, l'insediamento da innumerevoli medie strutture di vendita, sulla base di una esclusiva valutazione comunale e senza quindi che vi sia una opportuna ponderazione, a livello sovracomunale, degli effetti che tali concentrazioni possono produrre, in particolare su viabilità e traffico, impermeabilizzazione dei suoli, adeguamento delle infrastrutture, ecc.;
- che la fase di attuazione delle politiche di riqualificazione dei centri storici ha spesso posto in evidenza come la attrattività di tali aree possa essere positivamente influenzata dalla presenza di medie strutture di vendita. La collocazione di tali insediamenti nei centri storici e nelle zone a traffico limitato è

però spesso assai problematica per la difficoltà a reperire aree per gli standard di parcheggi;

Ritenuto opportuno, in considerazione delle suesposte motivazioni prevedere che l'individuazione delle aree per medie strutture di vendita, qualora di dimensioni tale da consentire l'addensamento delle stesse, anche attraverso fasi successive di accrescimento, in quanto di dimensioni superiori a 1,5 ha. di S.T. e comunque quando la superficie di vendita superi 5.000 mq., debba avvenire nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) o di sua variante, 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. Qualora detta previsione sia contenuta in una variante specifica del P.T.C.P., essa, in quanto coinvolge aspetti rilevanti per l'insieme dei comuni appartenenti al medesimo ambito territoriale sovracomunale, definito dalla Provincia ai sensi dell'art. 3, comma 5, della legge regionale n. 14 del 1999, dovrà essere approvata d'intesa con tutti i Comuni dell'ambito.

Poiché la realizzazione, anche se per parti, deve avvenire nell'ambito di un progetto urbanistico unitario (Piano Attuativo), la superficie di vendita prevista nel progetto urbanistico determina la superficie di riferimento al fine del calcolo di tutti gli standard urbanistici e ai fini della valutazione dell'adeguatezza della rete viaria.

Deve essere considerata comunque unitariamente l'aggregazione di più esercizi commerciali collocati in unità distinte, qualora le unità edilizie distinte siano comunque situate in un lotto unitario e siano dotate di collegamenti funzionali tra loro, ed in ogni caso quando tali unità edilizie siano fisicamente accostate;

Rilevato inoltre opportuno stabilire la possibilità, per i Comuni, di prevedere la monetizzazione degli standard pubblici e di pertinenza nel caso di formazione di medio-piccole strutture di vendita, purché nell'ambito dei centri storici o delle zone a traffico limitato, anche se collocate fuori dal centro storico;

Rilevato inoltre che per quanto attiene le aree commerciali integrate l'attuazione della norma ha posto in evidenza la necessità di meglio specificare quali caratteristiche gli interventi devono avere al fine di una loro valutazione unitaria;

Ritenuto:

- opportuno specificare che poiché la realizzazione, anche se per parti, deve avvenire nell'ambito di un piano urbanistico unitario (Piano Attuativo), la superficie di vendita prevista nel progetto urbanistico determina la superficie di riferimento al fine del calcolo di tutti gli standard urbanistici e ai fini della valutazione dell'adeguatezza della rete viaria;

Ritenuto opportuno salvaguardare i procedimenti in atto nonché le scelte già definite nell'ambito degli strumenti adottati, al fine di dare certezza sugli esiti dei procedimenti già avviati;

Vista la proposta predisposta da Servizio regionale competente;

Sentito il parere del CALER nell'incontro del 19 gennaio 2005;

Sentito il parere della CRAL nella seduta del 24 gennaio 2005;

Dato atto ai sensi dell'art. 37, comma 4, della L.R. 43/2001 e della deliberazione n. 447/2003 del parere di regolarità amministrativa espresso dal Direttore Generale alle Attività produttive, Commercio, Turismo, Dr. Andrea Vecchia;

Su proposta dell'Assessore al Turismo. Commercio;

A voti unanimi e palesi

d e l i b e r a

Di proporre al Consiglio regionale il seguente partito di deliberazione:

1. al punto 1.4 della deliberazione del consiglio regionale n 1253 del 1999 dopo la lettera b) è aggiunto: "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.

Qualora detta previsione sia contenuta in una variante specifica del P.T.C.P., essa, in quanto coinvolge aspetti rilevanti per l'insieme dei comuni appartenenti al medesimo ambito territoriale sovracomunale, definito dalla Provincia ai sensi dell'art. 3, comma 5, della legge regionale n. 14 del 1999, dovrà essere approvata d'intesa con i Comuni dell'ambito.

Poiché la realizzazione, anche se per parti, deve avvenire nell'ambito di un piano urbanistico unitario (Piano Attuativo), la superficie di vendita complessiva delle medie superfici prevista nel progetto urbanistico costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui ai punti 5.1 e 5.2.

L'area deve inoltre complessivamente risultare dotata di una efficace accessibilità, che tenga conto del dimensionamento complessivo, tale da minimizzare l'impatto sul sistema viario, da valutare anche sulla base di apposito studio di viabilità. A tal fine trovano applicazione i requisiti di

accessibilità previsti al punto 5.3, con riferimento alla superficie di vendita complessiva risultante dal progetto unitario. Viceversa le procedure autorizzative saranno riferite agli interventi realizzativi delle singole strutture di vendita.";

2. al punto 1.7 della deliberazione del consiglio regionale n 1253 del 1999 dopo le parole "I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.)." sono aggiunte le seguenti: "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.";
3. al punto 1.7 della deliberazione del consiglio regionale n 1253 del 1999 gli ultimi due paragrafi sono sostituiti dai seguenti "I "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" sono 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 ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Nell'ambito di tali complessi è consentita, nei Comuni con meno di 10.000 abitanti, la presenza anche di una media struttura di vendita fino a 1.500 mq..

La realizzazione di tali complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.

Per tali "complessi" o "gallerie" non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se realizzati all'interno della zona A come individuata dai piani regolatori generali. Per gli stessi non si considera quindi la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni e i requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

Nel caso di "complessi" e di "gallerie", aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori della zona A, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq. nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e di 3.500 mq. nei rimanenti comuni, viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle

dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui ai punti 5.1 e 5.2.";

4. Al punto 1.8 della deliberazione del consiglio regionale n. 1253 del 1999 le parole "L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni." sono sostituite dalle seguenti "L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni in conformità alla pianificazione comunale e provinciale per tali strutture.";
5. Al punto 1.8 della deliberazione del consiglio regionale n. 1253 del 1999 le parole "viceversa le procedure autorizzative nonché le dotazioni pertinenziali di cui al successivo punto 5.2.4 saranno riferite agli interventi realizzativi delle singole unità edilizie." sono sostituite dalle seguenti: "Poiché la realizzazione, anche se per parti, deve avvenire nell'ambito di un piano urbanistico unitario (Piano Attuativo), la superficie di vendita complessiva delle medie e grandi strutture di vendita deve essere prevista nel progetto urbanistico e costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui ai punti 5.1 e 5.2.

L'area commerciale integrata deve inoltre risultare complessivamente dotata di una efficace accessibilità, che tenga conto del dimensionamento complessivo, tale da minimizzare l'impatto sul sistema viario, da valutare anche sulla base di apposito studio di viabilità. A tal fine trovano applicazione i requisiti di accessibilità previsti al punto 5.3, con riferimento alla superficie di vendita complessiva risultante dal progetto unitario.

Viceversa le procedure autorizzative saranno riferite agli interventi realizzativi delle singole unità edilizie.

Deve essere considerata comunque unitariamente e quindi grande struttura di vendita l'aggregazione di più esercizi commerciali, che superi i limiti dei 1500 mq. di SV nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e i 2.500 mq. di SV nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, collocati in unità edilizie fisicamente accostate.";

6. Al punto 5.1.2 della deliberazione del consiglio regionale n. 1253 del 1999 dopo la lettera c) è aggiunta la seguente: "d) nel caso di formazione di medio-piccole strutture di vendita, purché nell'ambito dei centri storici e delle zone a traffico limitato, anche se localizzate fuori dai centri storici.";
7. Al punto 5.2.5. della deliberazione del consiglio regionale n. 1253 del 1999 dopo la lettera c) è aggiunta la seguente: "d) nel caso di formazione di medio-piccole strutture di vendita, purché nell'ambito dei centri storici e delle zone a traffico limitato, anche se localizzate fuori dai centri storici.";
8. di dare atto per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate, che le disposizioni previste dal presente atto non trovano applicazione nei seguenti casi:

1. in presenza di progetti di insediamenti commerciali già presentati presso le Amministrazioni comunali all'entrata in vigore della presente disposizione che pertanto concludono l'iter approvativo secondo le previgenti disposizioni;
2. in presenza di strumenti urbanistici attuativi adottati precedentemente all'entrata in vigore della presente disposizione, che contemplino la dettagliata previsione delle diverse strutture di vendita da insediare;
3. in presenza di specifiche varianti allo strumento urbanistico generale, adottate precedentemente all'entrata in vigore della presente disposizione, con previsioni di intervento edilizio diretto e con l'indicazione delle tipologie di strutture di vendita da insediare nell'area oggetto di variante;
4. in presenza di insediamenti commerciali pianificati precedentemente all'entrata in vigore della presente disposizione nell'ambito delle decisioni finali delle Conferenze dei servizi svolte a livello provinciale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 7 della legge regionale n. 14 del 1999 o nell'ambito dei PTCP, e non ancora realizzati.""

Visto il favorevole parere espresso al riguardo dalla commissione referente "Attività Produttive" di questo Consiglio regionale, giusta nota prot. n. 1179 del 27 gennaio 2005;

Previa votazione palese, a maggioranza dei presenti,

d e l i b e r a

di approvare le proposte formulate dalla Giunta regionale con deliberazione in data 24 gennaio 2005, progr. n. 84, riportate nel presente atto deliberativo.

* * * *

GR/am