



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

AREA TECNICA - SETTORE URBANISTICA E SUAP
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

DATI GENERALI DELL'OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 2	PROTOCOLLO GENERALE N. 31517 del 04/09/2023
--------------------------	--

PERVENUTA ENTRO I TERMINI PREVISTI DALLA L.R. n. 12/05 E S.M.I.

COGNOME NOME:	Avv. Paolo Bonomi
A NOME E PER CONTO DI:	CONAD CENTRO NORD SOC. COOPERATIVA
ALTRI SOGGETTI:	
TIPOLOGIA OSSERVANTE:	SOGGETTO GIURIDICO
STRUMENTO DI RIFERIMENTO:	

ANALISI OSSERVAZIONE E SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione premette che:

- Conad Centro nord è una cooperativa associata a CONAD – Consorzio Nazionale Dettaglianti titolare dei marchi CONAD;
- Conad Centro nord non gestisce direttamente le strutture distributive ad insegna CONAD, che vengono invece gestite dai propri associati;
- l'area del Piano Attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione n. 4 è poco distante dal Centro commerciale "Europa", presso cui è presente il punto vendita CONAD di Palazzolo sull'Oglio, gestito dalla Società SAN FEDELE SRL associata di CONAD Centro nord e che la realizzazione su di essa di una nuova media struttura di vendita è fonte di potenziale danno per gli osservanti;

L'osservazione quindi:

- contesta l'assenza di un adeguato studio commerciale a supporto che ne giustifichi l'ammissibilità in quanto il Piano attuativo adottato permetterà di insediare una nuova MSV alimentare e non di superficie di vendita che potrà arrivare fino a 2.500 mq;
- rileva l'assenza di un adeguato approfondimento dell'offerta di commercio al dettaglio e dell'esigenza di assicurare un ordinato assetto del territorio ponendo limiti agli insediamenti degli esercizi commerciali;
- segnala che manca un atto di programmazione commerciale in assenza del quale non possono essere rilasciati né l'autorizzazione né il permesso di costruire;
- richiede che il Comune dia corso ad un'adeguata analisi e programmazione commerciale e che il Piano Attuativo non venga approvato;

- richiede inoltre che il Comune approfondisca il tema del traffico, della sosta e delle emissioni derivanti dal traffico.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE:

si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione per le motivazioni di seguito esposte.

Il Decreto Legislativo 31 marzo 1998 - n. 114, all'articolo 6 prevede che gli strumenti urbanistici comunali individuino, ai fini della programmazione commerciale:

- 1) le aree da destinare agli insediamenti commerciali e, in particolare, quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita;
- 2) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali;
- 3) i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita;
- 4) la correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia inerenti all'immobile e dell'autorizzazione all'apertura di una media o grande struttura di vendita, eventualmente prevedendone la contestualità.

Tali adempimenti sono poi richiamati nella legge regionale 2 febbraio 2010 - n. 6 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere*", articolo 4-bis, comma 2, che fa obbligo ai Comuni di individuare tali aree nel Piano di Governo del Territorio (PGT).

L'atto di programmazione commerciale è stato dunque ricondotto dal D. Lgs. n. 114/98 (denominato riforma Bersani) al PGT, avendo tale provvedimento legislativo abrogato l'obbligo da parte dei Comuni di dotarsi di uno specifico piano del commercio, previsto dalla previgente normativa ovvero la Legge 426/1971.

Il Comune può poi assumere specifici atti di programmazione riferiti alle zone da sottoporre a tutela o alle tipologie commerciali, quali le medie strutture di vendita.

Nel caso specifico il Comune di Palazzolo sull'Oglio ha previsto nella propria programmazione urbanistica, quindi nel Piano di Governo del Territorio, le aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita, nonché le disposizioni specifiche per le attività commerciali, criteri confermati nelle successive varianti.

Tale programmazione è stata preceduta ed indirizzata da una articolata indagine sulla struttura del commercio.

Contestualmente all'iter di adozione e successiva approvazione della seconda Variante generale al PGT, rispettivamente adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 21 dicembre 2021 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 30 aprile 2022, il cui avviso di deposito ed approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 10 agosto 2022 ai fini dell'efficacia della stessa Variante, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 21 dicembre 2021, n. 65 avente ad oggetto "*Esame ed approvazione dei criteri e norme procedurali per l'esame ed il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le "Medie Strutture di Vendita"*", sono stati approvati i "*Criteri per il rilascio delle Autorizzazioni delle Medie Strutture di Vendita*", ai sensi della D.G.R. n. VIII/6024 del 5 dicembre 2007 e s.m.i., per i quali è stata sviluppata una ricognizione aggiornata dello stato della rete distributiva e sono stati definiti ulteriori elementi qualitativi per



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

AREA TECNICA - SETTORE URBANISTICA E SUAP
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

queste tipologie di vendita, in conformità ai contenuti della citata D.G.R. n. VIII/6024 del 5 dicembre 2007.

In particolare i “criteri”, accertata la conformità urbanistica insediativa, prevedono che unitamente alla domanda di apertura siano presentate ulteriori documentazione, tra i quali la relazione di impatto commerciale e si proceda alla classificazione della media struttura di vendita determinando il “peso insediativo” che determina la sovracomunalità o meno dell’insediamento e di conseguenza le modalità di svolgimento del procedimento (parere dei comuni contermini).

Tali caratteristiche dell’insediamento debbono essere valutate in sede procedurale commerciale ed in sede di procedimento edilizio (Permesso di costruire/Scia) e non preventivamente in sede urbanistica, in quanto solo in quel momento si conosceranno nei dettagli l’esatto dimensionamento (superficie di vendita e superficie lorda), la specializzazione merceologica (alimentare, non alimentare o misto) ed altri aspetti gestionali (occupazione, carico e scarico, ecc.) e saranno conseguentemente valutati.

Da quanto sopra esposto risulta evidente che:

- 1) esistono gli atti di programmazione che consentono l’esatta valutazione dell’insediamento (PGT e criteri per le medie strutture di vendita);
- 2) entrambi gli atti di programmazione sono stati preceduti da una ricognizione della rete di vendita e dalla successiva analisi e valutazione;
- 3) tali atti, vigenti e approvati anche a livello amministrativo superiore (Regione e Provincia) sono coerenti con le norme legislative nazionali e regionali e sono tali da consentire un equilibrato ed ordinato sviluppo del commercio locale;
- 4) in sede di presentazione della domanda di autorizzazione per la media struttura di vendita il richiedente dovrà presentare, ai sensi del D.G.R. n. VIII/6024 del 5 dicembre 2007 e s.m.i. ulteriore documentazione di valutazione degli impatti.

In merito alle considerazioni contenute nell’osservazione, relative alla necessità di assoggettamento a verifica di VAS del Piano Attuativo, si espone quanto segue.

Come esplicitato nella delibera di adozione del Piano Attuativo, nella quale viene richiamato l’iter istruttorio del Piano Attuativo medesimo e la comunicazione istruttoria finale, resa ai sensi dell’articolo 14 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i., lo stesso Piano Attuativo adottato è conforme al Documento di Piano della vigente seconda Variante generale al PGT ed in particolare all’articolo 36 delle N.T.A. dello stesso Documento di Piano, atteso che in sintesi prevede:

- la demolizione dei fabbricati produttivi dismessi esistenti e la nuova costruzione sul lotto attualmente occupato dagli stessi fabbricati, classificato come lotto commerciale dalla relativa scheda delle NTA del Documento di Piano, di un nuovo edificio commerciale da destinare a media struttura di vendita per le categorie alimentare e non alimentare, peraltro con parametri inferiori a quelli ammessi dalle medesime NTA;
- nella restante parte dell’area, destinata a servizi pubblici dalla scheda delle NTA del Documento di Piano, la formazione di un parcheggio pubblico alberato, che si estende anche in parte sul lotto a destinazione commerciale;

- la riqualificazione della viabilità afferente al comparto, con la formazione di una intersezione a rotatoria tra il viale IV novembre e la via Bergamo, nonché la riqualificazione dell'anello viario di via Gavazzolo;
- sempre nella delibera di adozione si richiama che il progetto di Piano Attuativo in oggetto, pertanto, persegue gli obiettivi di cui all'articolo 36 – comma 14 – delle NTA del Documento di Piano che prevedono *“L'ambito di trasformazione è previsto al fine di consentire la riqualificazione di un'area produttiva esistente, inserita nel tessuto urbano consolidato, prevalentemente residenziale, con la previsione di funzioni più compatibili rispetto ai caratteri del contesto urbano circostante. Gli obiettivi dell'intervento prevedono in particolare la demolizione dei fabbricati produttivi dismessi esistenti e la realizzazione di una nuova media struttura di vendita al servizio del quartiere, la formazione di un parcheggio pubblico alberato nel rispetto dell'andamento naturale del terreno e un miglioramento della viabilità esistente all'intersezione tra viale IV Novembre, via Bergamo e via Gavazzolo, tramite la realizzazione di nuovo svincolo a rotatoria”*.

Pertanto l'Ambito di Trasformazione n. 4 costituisce un Ambito di Trasformazione già previsto dal Documento di Piano della seconda Variante generale al PGT vigente, al cui interno è espressamente previsto l'insediamento di una media struttura di vendita e già oggetto di VAS nell'ambito del relativo iter di redazione, adozione ed approvazione della stessa seconda Variante generale al PGT.

Come detto il Piano Attuativo adottato con deliberazione consiliare n. 102 del 1 agosto 2023 è conforme al Documento di Piano vigente: al riguardo si ricorda che come precisato al paragrafo 2.2 *“Esclusione dalla Valutazione ambientale”* dell'Allegato 1a alla D.G.R. 10/11/2010 – n. 9/761 *“In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a Valutazione ambientale – VAS né a verifica di assoggettabilità, i piani attuativi di piani e programmi già oggetto di valutazione; nei casi in cui lo strumento attuativo comporti variante al piano sovraordinato, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti della variante che non sono stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato”*.

Peraltro, si ritiene utile ricordare, anche se si ribadisce che il Piano Attuativo adottato è conforme al vigente PGT, che la stessa Regione, con particolare riferimento alla legge regionale 26 novembre 2019 - n.18 *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”*, la quale come noto individua misure di incentivazione e semplificazione per promuovere i processi di rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio, attraverso modifiche alla legge per il governo del territorio (l.r. n. 12/2005) e ad altre leggi regionali, in coerenza con la legge per la riduzione del consumo di suolo (l.r. n. 31/2014), all'articolo 7 (Modifica dell'articolo 150 della l.r. 6/2010) introduce una modifica per favorire l'insediamento di Medie Strutture di vendita mediante il recupero delle aree di rigenerazione, prevedendo che, nei centri abitati dei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, la dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico possa essere definita anche in deroga alle dotazioni minime previste dal PGT, ricordato che l'area in argomento è stata individuata come ambito di rigenerazione urbana con deliberazione consiliare n. 52 in data 26 novembre 2020, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 3 febbraio 2021 ai fini dell'efficacia della stessa, come ambito di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8-bis, comma 1, della L. R. 11/03/2005 n. 12 e s.m.i..

Il Responsabile Urbanistica e Suap
Arch. Giovanni Piccitto