

COMUNE DI RUBIERA
Provincia di Reggio Emilia

CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE DI VARIANTE AL PRG: CAPO XII DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - NORME PER L'INSEDIAMENTO E LE TRASFORMAZIONI DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI – ARTT. 98 E 99, AI SENSI DELL'ART. 41 DELLA L.R. E.R. N. 20/2000 E SUCC. MOD. E INTEGR. E DELL' EX ART. 15 DELLA L.R. E.R. N. 47/78 E SUCC. MODIF. E INTEGRAZIONI.

ALLEGATO SUB A

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1.PREMESSA

Con la presente si intende relazionare in merito alla proposta di variante di alcuni stralci delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo strumento urbanistico vigente.

Preliminarmente si fa osservare che le varianti di che trattasi interessano il Capo XII° delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al PRG approvata con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 317 del 27 novembre 2001 e pubblicata sul BUR n. 1, parte 2^ del 9 gennaio 2002. Il capo dodicesimo detta le norme per l'insediamento e le trasformazioni delle attività commerciali. Più precisamente le suddette varianti interessano gli articoli 98 e 99.

Si fa altresì presente che l'art. 98 delle predette norme era già stato interessato, successivamente all'approvazione del 2001 della Variante Generale al PRG, da alcune modifiche approvate con Delibera Consiliare n. 22 del 6 giugno 2005.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 2 agosto 2011 (vedi allegato sub A1) l'Amministrazione ha approvato i criteri per il rilascio delle autorizzazioni al commercio sia per gli esercizi di vicinato che per le medie strutture e relative norme sul procedimento. Contemporaneamente sono state individuate le aree da destinare all'insediamento delle attività commerciali sul territorio comunale.

I predetti criteri e l'individuazione delle aree da destinare all'insediamento delle attività commerciali sono il frutto di uno studio commissionato dall'amministrazione stessa.

Le motivazioni poste alla base del deliberato sono da ricercarsi nell'adeguamento e aggiornamento dei criteri del rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture alle nuove leggi emanate sia a livello statale che regionale e sia per l'approvazione del nuovo strumento urbanistico provinciale e cioè il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP 2010) approvato dal Consiglio provinciale con atto n. 124 del 17 giugno 2010 ed in particolare il Titolo Terzo delle Norme Tecniche di Attuazione: "Insediamenti commerciali di interesse provinciale e sovra comunale e disposizioni per la qualificazione della rete di vendita" dove all'art. 18 viene esposto l'elenco contenente le tipologie e le definizioni di strutture di vendita e di insediamenti commerciali ai fini del piano, mentre all'art. 23 – comma 1- il piano, oltre alle competenze di legge in materia di pianificazione commerciale, assegna ai comuni il compito di pianificare gli insediamenti commerciali delle tipologie contrassegnate con i numeri 9, 10, 13, 14, di cui al comma 1 del precedente articolo 18.

E' sorta pertanto la necessità di adeguare ed aggiornare, in attesa della redazione del nuovo strumento urbanistico, il vigente strumento urbanistico a quanto deliberato con l'atto predetto, in modo da evitare una discrasia tra le previsioni del piano del commercio comunale e le trasformazioni urbanistiche del territorio.

Con atto consiliare 27 settembre 2011, n. 21 esecutivo a termini di legge l'amministrazione ha proceduto all'adozione di varianti al PRG: capo XII delle NTA – Norme per l'insediamento e le trasformazioni delle attività commerciali – artt. 98 e 99, ai sensi dell'art. 41 della L.R. E.R. n. 20/2000 e s.m.i. e dell'ex art. 15 della L.R. E.R. n. 47/78 e s.m.i.

Il presente documento rappresenta la versione contro dedotta allegata all'atto di approvazione della variante in oggetto.



**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 15 DEL 02/08/2011.**

Adunanza Straordinaria di PRIMA convocazione.

**OGGETTO: APPROVAZIONE CRITERI PER IL RILASCIO DELLE
AUTORIZZAZIONI AL COMMERCIO PER LE MEDIE STRUTTURE DI
VENDITA E RELATIVE NORME SUL PROCEDIMENTO.
INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE ALL'INSEDIAMENTO
DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI**

L'anno DUEMILAUNDICI, il giorno DUE del mese di AGOSTO alle ore 20:00 nella Sede Comunale, convocata dal Sindaco, ai sensi dell'art. 50, comma 2, del del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (D.Lgs. 18.8.2000, n. 267) si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

BACCARANI LORENA	P	BENATI MARCO	P
MONTANARI ADRIANO	P	MARTINO MICHAEL	A
DEL MONTE DAVIDE	P		
TASSONI FRANCESCA	A		
SILIGARDI PAOLA	P		
NORA GIULIANO	P		
DAVOLI PAOLA	P		
GUARINO GIUSEPPE	P		
AVANZI PAOLO	P		
IFEJI O. SAMSON	A		
FOLLONI CLAUDIO	P		
NOTE CRISTIAN	P		
CAVALLINI MIRIAM	P		
SEVERI GIOVANNI	P		
PIFFERI CLAUDIO	P		
RUOZZI STEFANO	P		
PRODI STEFANO	P		
NOBILI MATTEO	A		
DI MAIO VINCENZO	A		

Partecipa il Vice Segretario Dott. MARIO FERRARI, che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Dott.ssa BACCARANI LORENA nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Vengono designati a fungere da scrutatori i Consiglieri Signori: DOTE CRISTIAN, BENATI MARCO, PIFFERI CLAUDIO.

Sono presenti gli Assessori Esterni Signori: CAROLI ANDREA, DI GREGORIO SALVATORE, LUSVARDI ELENA, MASSARI FEDERICO

IL CONSIGLIO COMUNALE

RILEVATA la propria competenza ai sensi dell'art.42, comma 2, lettera a) del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO l'art. 8 - comma 3 - del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche ed integrazioni che prevede l'adozione, da parte del Comune, dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni all'apertura, trasferimento ed ampliamento di superficie delle medie strutture di vendita, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio;

VISTO l'art. 8 – comma 4 – del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114, che prevede l'adozione, da parte del Comune, delle norme sul procedimento concernente le domande relative alle medie strutture di vendita, stabilendo, altresì, il termine, comunque non superiore a novanta giorni dalla data di ricevimento, entro il quale le domande devono ritenersi accolte qualora non venga comunicato il provvedimento di diniego, nonché tutte le altre norme atte ad assicurare trasparenza e snellezza amministrativa e la partecipazione al procedimento ai sensi della legge 241/90 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 4 – comma 1, lett. “d” – “e”, del citato decreto legislativo 114/98 che definisce “medie strutture di vendita” gli esercizi aventi superficie di vendita compresa fra mq 150 e 1500 quelli ubicati in Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e quelli aventi superficie di vendita da mq 250 fino a 2500 quelli ubicati nei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;

PRESO atto che il Comune di Rubiera ha una consistenza demografica superiore a 10.000 abitanti e pertanto gli esercizi da considerare al fine della programmazione sono quelli di superficie di vendita compresa tra mq. 250 e 2.500 mq;

VISTA la Legge Regionale E. R. 5 luglio 1999, n. 14 e successive modifiche ed integrazioni con oggetto “Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114” che definisce gli indirizzi generali per l’insediamento delle attività commerciali e, fra l’altro, delega al Consiglio Regionale la predisposizione ed approvazione dei criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica;

VISTA la deliberazione di C. R. 23 settembre 1999, n. 1253 e successive modifiche ed integrazioni dove, in particolare, al punto 1.4 – lett. A) e B) prevede che i Comuni, al fine dell’adeguamento dei propri strumenti urbanistici generali ed attuativi, articolino le norme relative alle medie superfici di vendita in relazione ai settori merceologici: alimentare ed extra-alimentare (art. 5 – comma 1 – D Lgs. 114/98) ed in relazione alle ulteriori specificazioni di classi dimensionali delle strutture di vendita degli esercizi e centri commerciali: medio-piccole (251/1500) e medio-grandi (1501/2500);

VISTA la Delibera di G. C. n. 21 del 21 marzo 2000 con la quale venivano individuate le aree da destinare all’insediamento di attività commerciali relativamente alle medio-grandi e medio-piccole strutture di vendita;

VISTO la Delibera di C. C. n. 106 del 28 dicembre 2000 con la quale venivano approvati i criteri per il rilascio delle autorizzazioni al commercio per le medie strutture di vendita e relative norme sul procedimento;

VISTO il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato dal Consiglio Provinciale con atto n. 124 del 17 giugno 2010 ed in particolare il Titolo Terzo delle norme tecniche di attuazione: “Insediamenti commerciali di interesse provinciale e sovra comunale e disposizioni per la qualificazione della rete di vendita” dove all’art. 18 viene esposto un elenco contenente le tipologie e le definizioni di strutture di vendita e di insediamenti commerciali ai fini del Piano, mentre all’art. 23 – comma 1 – il Piano, oltre alle competenze di legge in materia di pianificazione commerciale, assegna ai comuni il compito di pianificare gli insediamenti commerciali delle tipologie contrassegnate con i numeri 9, 10, 13, 14, di cui al comma 1 del precedente articolo 18;

RITENUTO per il lungo tempo trascorso, per le nuove norme del commercio nel frattempo emanate e per quanto previsto dal nuovo PTCP della Provincia di Reggio Emilia, procedere sia ad un aggiornamento dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni al commercio per le medie strutture di vendita e relative norme sul procedimento, sia alla redazione di uno studio per la programmazione e pianificazione delle tipologie commerciali sul territorio comunale tenendo presente quanto normato all’art. 28 delle norme di attuazione del PTCP provinciale;

EFFETTUATO tale studio le cui risultanze sono riportate nell’allegato sub 2 che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

CONSTATATO:

- che nel caso specifico, per il Comune di Rubiera non ci sono previsioni per l'insediamento di strutture di vendita di tipo medio grande, salvo il mantenimento di quelle già esistenti;
- che per contro, è emersa la possibilità di individuare sul territorio comunale nuove strutture di vendita di tipo medio-piccole, confermando contestualmente quelle già esistenti;

RITENUTO procedere con successivo atto deliberativo di C. C. all'adeguamento dell'attuale strumento urbanistico alla nuova programmazione contenuta nel presente atto;

CONVOCATE e sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio ai sensi dell'art. 8 – comma 3 – del D. Lgs. 114/98 nelle sedute del 27 gennaio 2011, del 20 luglio 2011 e del 21 luglio 2011, alle quali sono state sottoposte le “bozze” dei criteri e del regolamento in oggetto;

SENTITA la Commissione Urbanistica Consiliare di cui alla Deliberazione di C. C. n. 26 del 21 luglio 2009 e s. m. e i., che in data 20 luglio 2011, con verbale n. 1/2011 ha espresso parere favorevole a maggioranza;

ACQUISITO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il parere favorevole espresso dal responsabile interessato in ordine alla regolarità tecnica;

UDITI gli interventi dei Consiglieri, compresa la proposta del Consigliere Benati di rinviare l'argomento ad una prossima seduta, come meglio specificato nel verbale di seduta;

MESSA ai voti da parte del Presidente, la proposta di rinvio del Consigliere Benati ottiene la seguente votazione:

- Favorevoli n. 4 (consiglieri Benati, Ruozzi, Prodi e Pifferi)
- Contrari n. 11 (gruppo di maggioranza tranne Davoli)
- Astenuti n. 1 (consigliera Davoli)

RITENUTO pertanto di provvedere in merito;

CON voti favorevoli n. 11 (gruppo di maggioranza tranne Davoli), contrari n. 4 (consiglieri Benati, Ruozzi, Prodi e Pifferi), astenuti n. 1 (consigliera Davoli), espressi in forma palese ai sensi dell'articolo 53 del Regolamento del Consiglio comunale;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in narrativa e qui integralmente riportate:

- Di approvare le “Norme di programmazione per le attività commerciali - Capitoli: I°-II° e III° di cui all'allegato sub 1, che:

- a. fissano i criteri relativi al rilascio di autorizzazioni previste dall'art. 8 – comma 1 – del Decreto Legislativo 114/98 e art. 3 – comma 6 – della L.R. 14/99 per le “medie strutture di vendita” nonché le norme sul procedimento di cui all'art. 8 – comma 4 – del D. Lgs. 114/98;
 - b. individuano le aree da destinare all'insediamento delle attività commerciali;
- Di dare atto dell'analisi della rete distributiva e relative considerazioni conclusive, di cui all'allegato sub 2;
 - Di dare atto che il presente atto deliberativo sostituisce la deliberazione di C. C. n. 106/2000;
 - Di assoggettare il Regolamento sul procedimento amministrativo approvato con la presente deliberazione, dopo l'esecutività della medesima, alla pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio ai sensi del vigente Statuto Comunale.

SI RENDE NOTO

CHE il Responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 5 della Legge 7 agosto 1990 n.241 cui rivolgersi e chiedere informazioni in caso di bisogno è l'ing. Ettore Buccheri;

CHE avverso il presente atto, ove sia considerato lesivo di interessi tutelati dalla legge, è ammessa impugnazione per vizio di legittimità (incompetenza, violazione di legge, eccesso di potere) proponibile, da chi vi abbia legittimo interesse, presso il Tribunale amministrativo regionale competente entro 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione e comunque dal momento della venuta conoscenza dello stesso;

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to BACCARANI LORENA

IL SEGRETARIO
F.to FERRARI MARIO

ALLEGATO SUB 1

**“NORME DI PROGRAMMAZIONE PER LE ATTIVITA’
COMMERCIALI”
CRITERI E DIRETTIVE**

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Istituzioni normative

Le indicazioni programmatiche per l'insediamento di attività commerciali sono predisposte ai sensi della seguente normativa:

- Legge 7 agosto 1990 n. 241 art. 19 e s.m.i.;
- Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114;
- Legge Regionale 5 luglio 1999 n. 14;
- Deliberazione del Consiglio Regionale 11 ottobre 1999 n. 1253;
- Deliberazione del Consiglio Regionale 29 febbraio 2000 n. 1410;
- Legge 4 agosto 2006 n. 248;
- Legge Regionale 21 maggio 2007 n. 6;
- Legge Regionale 12 febbraio 2010 n. 4;
- Decreto Legislativo 26 marzo 2010 n. 59;
- Circolare Esplicativa Ministero dello Sviluppo Economico 6 maggio 2010 n. 3635/C;
- Variante generale al PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), adozione D.C.P. 6 novembre 2008 n. 92, approvazione D.C.P. 17 giugno 2010 n. 124;
- Circolare Esplicativa Ministero dello Sviluppo Economico 10 agosto 2010 n. 3637/C.

Articolo 2 - Durata

Le norme comunali di programmazione commerciale hanno la stessa durata degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica (locali, provinciali o regionali) in cui sono inserite.

Alla scadenza le norme si intendono automaticamente prorogate fino all'emanazione delle nuove.

Le norme riguardanti le attività commerciali possono essere aggiornate in relazione allo sviluppo del reddito e dei consumi, a nuove esigenze strutturali delle forme distributive, all'incremento demografico e delle attività socio-economiche.

CAPITOLO II - PROGRAMMAZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Articolo 3 - Criteri per il rilascio di autorizzazioni a medie strutture di vendita

Le autorizzazioni a medie strutture di vendita sono rilasciate sulla base dei seguenti criteri:

- modernizzazione e garanzia di concorrenzialità del sistema distributivo
- consolidamento delle aree commerciali esistenti
- mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di vicinato
- equilibrio delle diverse forme distributive
- tutela delle piccole e medie imprese commerciali
- compatibilità con il PTCP
- qualificazione e potenziamento delle specifiche aree di sviluppo previste negli strumenti urbanistici.

Articolo 4 - Obiettivi di sviluppo e di insediamento

Per i prossimi 4-5 anni sono previste le seguenti ipotesi di sviluppo socio-economico a Rubiera:

- decremento del tasso di crescita della popolazione, che resterà comunque positivo anche dopo l'incremento di quasi il 32% di residenti in un decennio cui è corrisposto un incremento della rete commerciale del 7% in superficie e del 14,7% in unità
- nei prossimi 5-10 anni sarà naturale un incremento della popolazione, pur modesto, e tale modesto incremento dovrà trovare le debite armonizzazioni con le dotazioni dei servizi sulla base delle previsioni del nuovo strumento urbanistico da mettere in campo
- i flussi di evasione/attrazione da/verso Rubiera, da tempo consolidati in senso positivo, potranno migliorare solo con l'apertura di ulteriori strutture di medie dimensioni specializzate
- forte impulso delle procedure inerenti la realizzazione della tangenziale sud di Rubiera, tenuto conto che la predetta tangenziale è prevista nel primo stralcio dei lavori della bretella Campogalliano-Sassuolo: grande opera finanziata con fondi pubblici statali per circa il 50% del costo complessivo

La rete distributiva di Rubiera ha subito un'involuzione nel corso degli anni 2000 a causa della sua eccessiva staticità, al punto che oggi risulta limitata rispetto alle medie provinciale e regionale sia per il numero di esercizi esistenti, sia nel settore alimentare per la superficie di vendita (- 34% rispetto alle situazione regionale).

In considerazione di quanto verificato e relazionato in precedenza, si propongono le seguenti linee direttrici per il governo della rete distributiva locale:

- miglioramento e potenziamento della rete distributiva esistente, in modo da contenere maggiormente i flussi di evasione e di attrarre quote di nuovi consumatori, attraverso una politica che favorisca gli ampliamenti dei punti vendita
- mantenimento delle medie strutture nel solo settore non alimentare già presenti nella programmazione pregressa, riviste secondo le previsioni di cui al PTCP di recente approvazione e cioè:
 - **Comparto area limitrofa Stazione Ferroviaria:** una medio-piccola struttura di vendita non alimentare fino a 1.500 mq di Sv;
 - **Comparto area del Cinema Multisala:** una medio-piccola struttura di vendita non alimentare fino a 600 mq di Sv, specializzata in prodotti

multimediali, hardware, software, antiquariato, modernariato, libri, dischi e riviste specializzate;

- possibilità di apertura di:
 - **una** medio-piccola struttura di vendita alimentare fino a 1.400 mq di Sv **per trasferimento con ampliamento** di analoghe strutture già presenti sul territorio comunale **da localizzare nell'Area San Biagio (stralcio B del PP S. Biagio)**;
 - **aggregazioni** di medio-piccole strutture di vendita non alimentare fino al raggiungimento di una superficie di vendita complessiva pari a 1.442 mq, **da localizzare nell'Area San Biagio (stralcio B del PP S. Biagio)**;in grado di creare un centro attrattivo nelle vicinanze dello svincolo della nuova tangenziale di Rubiera, la cui realizzazione inevitabilmente dirotterà il traffico generico non residente al di fuori del centro abitato;
 - **una** medio-piccola struttura di vendita alimentare con Sv inferiore a 1.400 mq **da localizzare a nord della ferrovia nella Zona ENEL**;
 - **una** medio-piccola struttura di vendita non alimentare con Sv inferiore a 400 mq **da localizzare nella zona a nord della ferrovia nella zona ENEL**;
- in grado di creare a nord della ferrovia storica, nelle vicinanze del centro natatorio, un nuovo centro a servizio di aree urbanizzate profondamente negli ultimi anni e ben collegate dal punto di vista viario e ciclopedonale con le frazioni di S. Faustino e Fontana.
- Possibilità di apertura di una medio-piccola struttura di vendita alimentare/non alimentare **per trasferimento con ampliamento** del Consorzio Agrario Provinciale: dall'attuale sede in via Zenone n. 2 ad un'area in fregio alla strada provinciale n. 85 in località Fontana con una superficie di vendita inferiore a 500 mq per la vendita di mangimi per animali d'affezione, attrezzature per il giardinaggio, prodotti per i trattamenti delle piante da giardino e da orto, piccole confezioni di concimi e prodotti similari;
- libertà di insediamento e trasferimento dei punti vendita di vicinato nell'ambito dell'intero territorio comunale che è considerato come un'unica zona.
- mantenimento delle dimensioni attuali nel commercio su aree pubbliche.

Le iniziative di sviluppo proposte rientrano nel limite massimo delle strutture medio-grandi come definite agli artt. 18 e 23 del PTCP 2008, hanno una rilevanza specifica locale e sono quindi compatibili con le disposizioni della Provincia di Reggio Emilia.

Articolo 5 - Ampliamento degli esercizi

Le strutture commerciali possono essere ampliate nei limiti dimensionali massimi previsti dalla normativa del settore.

- esercizi di vicinato: 250 mq
- strutture medio-piccole: 1.500 mq
- strutture medio-grandi: 2.500 mq.

Fermo restando i limiti massimi di cui all'art. 4.

Articolo 6 - Trasferimento degli esercizi

Negozi di vicinato e medie strutture possono trasferirsi nell'ambito delle rispettive aree di insediamento previste dagli strumenti urbanistici.

Le medie strutture in particolare non possono essere trasferite in aree destinate alla rete distributiva di vicinato.

Articolo 7 - Concentrazione e accorpamento

La concentrazione e l'accorpamento sono rilasciati, ai sensi della L.R. 5 luglio 1999 n. 14 e s. m. e i. - art. 13, alle seguenti condizioni:

- punti vendita già dotati di tabelle di generi di largo e generale consumo (D.M. 4/8/1988 n. 375) e già autorizzati ai sensi della L. 11/6/1971 n. 426
- concentrazione o accorpamento di almeno 4 esercizi di vicinato attivi a Rubiera
- superficie finale non superiore alla somma dei limiti massimi del numero degli esercizi (150 mq x numero di esercizi concentrati) e comunque non superiori a 800 mq
- impegno al reimpiego del personale con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

Le autorizzazioni precedenti sono revocate.

Articolo 8 - Rapporti fra programmazione commerciale e urbanistica

Le strutture distributive sono subordinate al rispetto di tutte le norme contenute negli strumenti urbanistici in vigore nel Comune, aggiornati secondo le disposizioni della Deliberazione n. 1253/99 del Consiglio della Regione Emilia-Romagna "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica" e s. m. e i.

Al fine di contenere il consumo di suolo il Comune dovrà limitare le dotazioni di posti auto pubblici o pertinenziali a raso, prediligendo parcheggi multipiano, interrati, ecc. e la realizzazione di aree verdi con funzione di mitigazione degli impatti derivanti dall'attuazione dell'insediamento commerciale.

CAPITOLO III - AUTORIZZAZIONI E COMUNICAZIONI

Articolo 9 - Esercizi di vicinato (SCIA)

Apertura, trasferimento e ampliamento di esercizi di vicinato sono soggetti a SCIA da presentare al Comune.

Nella dichiarazione devono essere indicati:

- possesso dei requisiti di accesso all'attività: assenza di elementi ostativi, requisiti professionali (art. 5 D. Lgs. 114)
- rispetto dei regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico sanitaria, delle norme urbanistiche, edilizie e di destinazione d'uso
- settore/i merceologici, ubicazione e superficie di vendita.

La SCIA ha efficacia immediata.

Articolo 10 - Medie strutture di vendita (autorizzazione)

Apertura, trasferimento e ampliamento di medie strutture di vendita sono soggetti ad autorizzazione comunale.

Nella domanda di autorizzazione devono essere dichiarati:

- possesso dei requisiti di accesso all'attività: assenza di elementi ostativi, requisiti professionali (art. 5 D. Lgs. 114)
- settore/i merceologici, ubicazione e superficie di vendita.

Articolo 11 - Documentazione relativa a comunicazioni e domande di autorizzazione

Anche ai fini delle necessarie verifiche da parte degli Enti competenti, le comunicazioni per esercizi di vicinato e le domande di autorizzazione per medie strutture devono essere accompagnate dalla seguente documentazione:

- planimetria in scala 1:100 con destinazione d'uso degli spazi, vie d'accesso, servizi igienici e aree di parcheggio, redatta da tecnico abilitato e completa della documentazione agli atti di natura urbanistica e catastale che ne attesti la conformità e la legittimità.

Articolo 12 - Priorità

Le domande di autorizzazione concorrenti sono soggette al seguente ordine di priorità (art. 12 L. R. 14/99):

- 1) insediamenti inseriti in progetti di valorizzazione commerciale;
- 2) concentrazione di medie strutture preesistenti con impegno al reimpiego del personale, frequenza a corsi di formazione e possesso di adeguata qualificazione (settore non alimentare);
- 3) successivamente si terrà altresì conto dei seguenti elementi:
 - a) numero di occupati nell'area di Rubiera e nel settore commercio (indipendenti, dipendenti, coadiuvanti) che si prevede di riassorbire;
 - b) numero totale di addetti;
 - c) recupero di spazi degradati ed edifici dismessi;
 - d) miglior soluzione urbanistica e minor impatto territoriale;

- e) maggiori impegni assunti in convenzione con il Comune per la riduzione dell'impatto ambientale;
- 4) ordine cronologico di presentazione; le domande si considerano concorrenti (presentate nello stesso momento) se pervenute prima della conclusione della fase istruttoria di una domanda dello stesso settore merceologico e tipologia dimensionale.

Articolo 13 - Modulistica

Comunicazioni e autorizzazioni devono essere presentate utilizzando la modulistica ufficiale (modelli COM da 1 a 9) approvata con Deliberazione 12 ottobre 2000 n. 344 dalla Conferenza Permanente per i rapporti fra lo Stato, le Regioni e le Province Autonome, ferme restando eventuali modifiche apportate da nuove disposizioni legislative in materia:

- COM 1 Esercizi di vicinato: *comunicazione*
- COM 2 Medie e grandi strutture di vendita: *domanda di autorizzazione*
- COM 3 Medie e grandi strutture di vendita: *comunicazione*
- COM 4 Spacci interni: *comunicazione*
- COM 5 Apparecchi automatici: *comunicazione*
- COM 6 Vendita per corrispondenza, televisione o altri sistemi di comunicazione: *comunicazione*
- COM 6bis Commercio elettronico: *comunicazione*
- COM 7 Vendita a domicilio: *comunicazione*
- COM 8 Commercio su aree pubbliche itinerante: *autorizzazione*
- COM 9 Commercio su aree pubbliche a posteggio: *autorizzazione*.

Articolo 14 - Norme procedurali

La valutazione delle comunicazioni e delle domande di autorizzazione prevede l'adozione di norme semplici, trasparenti, amministrativamente snelle, partecipative, nell'ambito delle procedure di Sportello Unico:

- domande di autorizzazione per medie strutture e comunicazioni per esercizi di vicinato potranno essere presentate e indirizzate direttamente allo Sportello Unico per le imprese o all'Ufficio Commercio;
- tra Sportello Unico e Ufficio Commercio si instaura un rapporto che ha per oggetto la valutazione e la completezza della documentazione presentata per poi istruire una pratica che raccoglierà tutti i pareri di Legge (regolamenti di polizia urbana, annonaria, igienico-sanitaria; prevenzione incendi; regolamenti edilizi, norme urbanistiche, destinazione d'uso ...) presso le strutture comunale ed extra-comunali competenti. Il responsabile dello Sportello Unico nomina il responsabile del procedimento quale referente nei confronti dell'operatore commerciale e delle strutture comunali ed extra-comunali coinvolte nella pratica;
- in ogni momento l'operatore commerciale interessato o un suo rappresentante ha diritto di conoscere nel modo più ampio possibile e in tutte le forme lo stadio di progresso della pratica rivolgendosi all'Ufficio Commercio o allo Sportello Unico;
- il responsabile dello Sportello Unico certifica la validità della SCIA (esercizi di vicinato) e rilascia l'autorizzazione commerciale (medie strutture);
- le comunicazioni e le domande di apertura, trasferimento di sede, ampliamento della superficie (anche per accorpamento o concentrazione) delle medie strutture devono considerarsi accolte qualora non sia comunicato un provvedimento di diniego entro 90 giorni;
- in caso di concorrenza i procedimenti istruttori sono sospesi fino a 15 giorni, per valutare l'iniziativa con diritto di priorità (punto 6 art. 12 L.R. 5 luglio 1999 n. 14);

- autorizzazione commerciale e concessione edilizia devono essere rilasciate contestualmente dal responsabile dello Sportello Unico per le imprese.

Articolo 15 - Attivazione dell'esercizio

L'attivazione di un punto vendita è soggetta al possesso degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e di compatibilità e tutela ambientale, sanitari, commerciali previsti per le specifiche tipologie dei punti vendita di vicinato e delle medie strutture.

Ai sensi della D.G.R. n. 1015 del 7 luglio 2008 e della Determina n. 9223 dell'1 agosto 2008 del Responsabile del Servizio Veterinario e Igiene degli Alimenti della Regione Emilia-Romagna, in attuazione dei Regolamenti CEE n. 852 e 853/2004, tutte le attività di produzione, somministrazione e vendita di prodotti alimentari sono soggette a procedura di registrazione o riconoscimento a seconda dei casi.

Ai sensi della D.G.R. n. 1015 del 7 luglio 2008, gli operatori del settore alimentare presentano una DIA al Dipartimento di Sanità Pubblica dell'AUSL competente che provvederà alla registrazione.

Articolo 16 - Sanzioni, sospensioni e revoca

La violazione delle norme di Legge è soggetta alle sanzioni previste (Titolo VIII: art. 22) dalla Legge 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i.

Nel caso di infrazione di particolare gravità o di recidività (2 volte in un anno) il Sindaco può disporre la sospensione dell'attività per un periodo non superiore a 20 giorni.

L'autorizzazione è revocata nei seguenti casi:

- mancato inizio dell'attività entro 1 anno dalla data di rilascio (solo medie strutture), salvo proroga in caso di comprovata necessità;
- sospensione dell'attività superiore a 1 anno;
- perdita dei requisiti di accesso all'attività;
- ulteriore violazione delle norme igienico-sanitarie intervenuta successivamente a una sospensione di attività.

(fine)

2. STATO VIGENTE E VARIANTI PROPOSTE

Di seguito verranno esposti gli stralci degli articoli delle N.T.A. vigenti interessati dalla variazione e gli stessi stralci con la relativa proposta di variazione:

1. Allegato sub A2: versione attuale degli articoli 98 e 99;
2. Allegato sub A3: versione contenente le aggiunte e i tagli proposti agli articoli 98 e 99;
3. Allegato sub A4: versione in variante degli articoli 98 e 99.

ALLEGATO sub A2

TAVOLA 1

PROGETTO DI VARIANTE DEL CAPO XII° DELLE
NN.TT.AA. DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO:
VERSIONE ATTUALE

COMUNE di RUBIERA

(Prov. di Reggio Emilia)



V.G. al P.R.G.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE.

(in seguito a variante approvata con deliberazione di C.C. n. 22 del 06.06.2005)

Il Sindaco:

Prof.ssa ANNA POZZI

Il Redattore:

Arch. MASSIMO CALZOLARI

L'Ufficio Tecnico:

Geom. VINCENZO UGOLINI

Geom. ADELMO DAVOLI

I Collaboratori:

Arch. LORENZA MANZINI

Geom. NEIL RIMONDI

Adozione Il 13 Maggio 2000	Pubblicazione Il 6 Settembre 2000	Controdeduzione Il 16 e 17 Luglio 2001	Approvazione Il 27 Novembre 2001
-------------------------------	--------------------------------------	---	-------------------------------------

Aggiornamento con seguenti varianti

Adozione Il 15 aprile 2004	Approvazione Il 06 giugno 2005	Evidenziate nel testo col simbolo (+)
Adozione Il 15 novembre 2006	Approvazione Il 26 giugno 2007	Evidenziate nel testo col simbolo (+)
Adozione Il 08 agosto 2008	Approvazione Il 28 novembre 2008	Evidenziate nel testo col simbolo (+)

Novembre 2001

Studio di Architettura ed Urbanistica di Massimo Calzolari
Via di Mezzo 272, 41058 Vignola (MO)

CAPO XII.
NORME PER L'INSEDIAMENTO E LE TRASFORMAZIONI DELLE
ATTIVITA' COMMERCIALI.

Art. 98)

Norme per le attività commerciali di vicinato esistenti e di nuovo impianto.

- 1) Tutte le attività commerciali esistenti sia alimentari, sia extra alimentari di vicinato, comprese tra 1mq.-250 mq. di Superficie di vendita, classificate come **b2a** e **b2b**, all'articolo 37 delle presenti norme, sono confermate e possono sostenere i seguenti interventi edilizi diretti:
 - di tipo conservativo: A1, A2A, A2B, A3, A7, A8;
 - di tipo non conservativo: A6, A11, A12, A13.

- 2) Il cambio di destinazione d'uso e le categorie d'intervento debbono, in ogni caso essere ammesse dalle norme di zona.

- 3) Sono inoltre possibili ampliamenti delle strutture esistenti sino al raggiungimento della S.U.c massima di vendita, pari a 250 mq., così come definito all'articolo 37 delle presenti norme, a condizione che gli indici d'edificabilità della zona lo ammettano e siano individuati i posti auto pubblici nella misura di:
 - P.U1= 9mq. / 30 mq. di S.U.c;
 - P. Pert. = 1mq./ 10 mc.

- 4) Qualora i parcheggi pubblici non siano reperibili nelle aree pertinenti è possibile valutare la complementarietà d'uso d'aree a parcheggio limitrofe, purché comprese entro un raggio di almeno 100 ml. La corretta valutazione di complementarietà d'uso, dichiarata dal progetto d'ampliamento dovrà essere svolta dagli Uffici Comunali.

- 5) Nel caso di ampliamenti uguali o inferiori al 20% della preesistente superficie di vendita, per i quali sia difficoltoso reperire i parcheggi pertinenti e sia stato redatto un Piano di Valorizzazione del Commercio, è possibile sostituire la realizzazione degli stessi con opere d'arredo urbano, di pari valore.

- 6) Sono sempre ammessi tutti gli interventi eventualmente previsti da Piani di Riqualificazione del Commercio, redatti ai sensi della L.R. 14/99.

- 7) Le attività commerciali di vicinato, conformemente a quanto già indicato dalla Deliberazione C.C. n. 106 del 28.12.2000: “APPROVAZIONE CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI AL COMMERCIO E RELATIVE NORME SUL PROCEDIMENTO”, si intendono insediabili su tutto il territorio comunale, laddove sono previste le destinazioni d’uso C1.
- 8) Sono ammessi trasferimenti d’attività esistenti lungo l’asse viario-commerciale di via della Resistenza, in zone omogenee B e C, nonché all’interno del centro storico. Tali trasferimenti sono considerati, a tutti gli effetti, attività di nuovo impianto e dovranno prevedere la corresponsione degli standard previsti per i parcheggi d’U1. Il verde pubblico può essere monetizzato nel rispetto delle indicazioni previste nel piano dei servizi.
- 9) E’ consentita la realizzazione di gallerie commerciali di vicinato e complessi commerciali di vicinato, entrambi classificati come **b2d1** all’art. 37 delle presenti norme, sia negli ambiti caratterizzati dalla presenza di attività commerciali esistenti, sia nelle aree in cui è prevista la realizzazione di attività commerciali di nuovo insediamento.
- 10) I P.P. e/o i progetti pubblici, nonché i progetti di nuovo insediamento dell’attività, di tipo diretto, contemplati nel presente articolo, dovranno predisporre, all’interno delle loro previsioni, le condizioni d’accessibilità per auto, cicli, pedoni, soggetti portatori di handicap, nonché le quantità di parcheggio pubblico e pertinenziale come di seguito riportato:

P.U1= 9 mq. / 30 mq. di S.U.c;

V.P. di U2 = 16 mq./ 30 mq. di S.U.c;

P. Pert. = 1mq./ 10 mc.

Art. 99)

Norme per le attività commerciali medio-piccole, esistenti e di nuovo impianto.

- 1) Tutte le attività commerciali esistenti sia alimentari, sia extra alimentari, classificate come medio-piccole, come **b2c** e **b2d** all’art. 37 delle presenti N.T.A., comprese tra 250 mq.-1500 mq. di superficie di vendita, così come definito all’articolo su citato, sono confermate e possono sostenere i seguenti interventi edilizi diretti:

- di tipo conservativo, A1, A2A, A2B, A3, A7, A8,
- di tipo non conservativo, A6, A11, A12, A13.

- 2) Il cambio di destinazione d'uso e le categorie d'intervento debbono, in ogni caso essere ammesse dalle norme di zona.
- 3) Sono inoltre possibili ampliamenti delle strutture esistenti sino al raggiungimento della S.U.c massima di vendita, pari a 1500 mq., così come definito all'articolo 37 delle presenti norme, a condizione che gli indici d'edificabilità della zona lo ammettano ed alle altre seguenti condizioni:
 - PU1 = 40 mq./100 mq. di S.U.c.;
 - V.P. di U1= 60 mq./100 mq. di S.U.c.
- 4) Sono ammessi tutti gli interventi eventualmente previsti da Piani di Riqualificazione del Commercio, redatti ai sensi della L.R. 14/99.
- 5) Le attività commerciali medio-piccole di nuovo impianto sono ammesse unicamente all'interno dei seguenti comparti urbanistici e secondo la classificazione riportata di seguito:
 - comparto ex ceramica S.Biagio, comparto stazione ferroviaria, = un'attività extra alimentare non maggiore di 1500 mq. per la vendita di prodotti d'antiquariato, di modernariato, libri, dischi, riviste, prodotti multimediali, hardware, software;
 - comparto multisala cinematografica = un'attività extra alimentare non maggiore di 600 mq. per la vendita di prodotti d'antiquariato, di modernariato, libri, dischi, riviste, prodotti multimediali, hardware, software.
- 6) I P.P. e/o i progetti di valorizzazione del commercio, dovranno predisporre, all'interno delle loro specifiche previsioni, le condizioni d'accessibilità per auto, cicli, pedoni, soggetti portatori di handicap, nonché le quantità di parcheggio pubblico e pertinenziale previste all'uopo.

ALLEGATO sub A3

TAVOLA 2

**PROGETTO DI VARIANTE DEL CAPO XII° DELLE
NN.TT.AA. DEL VIGENTE STRUMENTO
URBANISTICO:VERSIONE CONTENENTE LE AGGIUNTE
ED I TAGLI PROPOSTI**

COMUNE di RUBIERA

(Prov. di Reggio Emilia)



V.G. al P.R.G.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE.

(in seguito a variante approvata con deliberazione di C.C. n. 22 del 06.06.2005)

Il Sindaco:

Prof.ssa ANNA POZZI

Il Redattore:

Arch. MASSIMO CALZOLARI

L'Ufficio Tecnico:

Geom. VINCENZO UGOLINI

Geom. ADELMO DAVOLI

I Collaboratori:

Arch. LORENZA MANZINI

Geom. NEIL RIMONDI

Adozione Il 13 Maggio 2000	Pubblicazione Il 6 Settembre 2000	Controdeduzione Il 16 e 17 Luglio 2001	Approvazione Il 27 Novembre 2001
-------------------------------	--------------------------------------	---	-------------------------------------

Aggiornamento con seguenti varianti

Adozione Il 15 aprile 2004	Approvazione Il 06 giugno 2005	Evidenziate nel testo col simbolo (+)
Adozione Il 15 novembre 2006	Approvazione Il 26 giugno 2007	Evidenziate nel testo col simbolo (+)
Adozione Il 08 agosto 2008	Approvazione Il 28 novembre 2008	Evidenziate nel testo col simbolo (+)

Novembre 2001

Studio di Architettura ed Urbanistica di Massimo Calzolari
Via di Mezzo 272, 41058 Vignola (MO)

CAPO XII.
NORME PER L'INSEDIAMENTO E LE TRASFORMAZIONI DELLE
ATTIVITA' COMMERCIALI.

Art. 98)

Norme per le attività commerciali di vicinato esistenti e di nuovo impianto.

1. Tutte le attività commerciali esistenti sia alimentari, sia extra alimentari di vicinato, comprese tra 1mq.-250 mq. di Superficie di vendita, classificate come **b2a** e **b2b**, all'articolo ~~37~~ 57 delle presenti norme, sono confermate e possono sostenere i seguenti interventi edilizi diretti:
 - di tipo conservativo: A1, A2A, A2B, A3, A7, A8;
 - di tipo non conservativo: A6, A11, A12, A13.

2. Il cambio di destinazione d'uso e le categorie d'intervento debbono, in ogni caso essere ammesse dalle norme di zona.

3. Sono inoltre possibili ampliamenti delle strutture esistenti sino al raggiungimento della S.U.c massima di vendita, pari a 250 mq., così come definito all'articolo 37 delle presenti norme, a condizione che gli indici d'edificabilità della zona lo permettano e siano individuati i posti auto pubblici nella misura di:
 - P.U1= 9mq. / 30 mq. di S.U.c;
 - P. Pert. = 1mq./ 10 mc.

4. Qualora i parcheggi pubblici non siano reperibili nelle aree pertinenziali è possibile valutare la complementarietà d'uso d'aree a parcheggio limitrofe, purché comprese entro un raggio di almeno 100 ml. La corretta valutazione di complementarietà d'uso, dichiarata dal progetto d'ampliamento dovrà essere svolta dagli Uffici Comunali.

5. Nel caso di ampliamenti uguali o inferiori al 20% della preesistente superficie di vendita, per i quali sia difficoltoso reperire i parcheggi pertinenziali e sia stato redatto un Piano di Valorizzazione del Commercio, è possibile sostituire la realizzazione degli stessi con opere d'arredo urbano, di pari valore.

6. Sono sempre ammessi tutti gli interventi eventualmente previsti da Piani di Riqualificazione del Commercio, redatti ai sensi della L.R. 14/99.
7. Le attività commerciali di vicinato, conformemente a quanto già indicato dalla Deliberazione C.C. ~~n. 106 del 28.12.2000: “APPROVAZIONE CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI AL COMMERCIO E RELATIVE NORME SUL PROCEDIMENTO”~~ n. 15 del 2 agosto 2011: “APPROVAZIONE CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI AL COMMERCIO, PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E RELATIVE NORME SUL PROCEDIMENTO. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE ALL’INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA’ COMMERCIALI”, si intendono insediabili su tutto il territorio comunale, laddove sono previste le destinazioni d’uso C1.
8. Sono ammessi trasferimenti d’attività esistenti lungo l’asse viario-commerciale di via della Resistenza, in zone omogenee B e C, nonché all’interno del centro storico. Tali trasferimenti sono considerati, a tutti gli effetti, attività di nuovo impianto e dovranno prevedere la corresponsione degli standard previsti per i parcheggi d’U1. Il verde pubblico può essere monetizzato nel rispetto delle indicazioni previste nel piano dei servizi.
9. E’ consentita la realizzazione di gallerie commerciali di vicinato e complessi commerciali di vicinato, entrambi classificati come **b2d1** all’art. ~~37~~ 57 delle presenti norme, ~~sia negli ambiti caratterizzati dalla presenza di attività commerciali esistenti, sia nelle aree in cui è prevista la realizzazione di attività commerciali di nuovo insediamento.~~ richiamando le prescrizioni derivanti dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 653/2005, solo nell’ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
10. I P.P. e/o i progetti pubblici, nonché i progetti di nuovo insediamento dell’attività, di tipo diretto, contemplati nel presente articolo, dovranno predisporre, all’interno delle loro previsioni, le condizioni d’accessibilità per auto, cicli, pedoni, soggetti portatori di handicap, nonché le quantità di parcheggio pubblico e pertinenziale come di seguito riportato:

P.U1= 9 mq. / 30 mq. di S.U.c;

V.P. di U2 = 16 mq./ 30 mq. di S.U.c;

P. Pert. = 1mq./ 10 mc.

Art. 99)

Norme per le attività commerciali medio-piccole, esistenti e di nuovo impianto.

1. Tutte le attività commerciali esistenti sia alimentari, sia extra alimentari, classificate come medio-piccole, come **b2c** e **b2d** all'art. ~~37~~ 57 delle presenti N.T.A., comprese tra 250 mq.-1500 mq. di superficie di vendita, così come definito all'articolo su citato, sono confermate e possono sostenere i seguenti interventi edilizi diretti:
 - di tipo conservativo, A1, A2A, A2B, A3, A7, A8,
 - di tipo non conservativo, A6, A11, A12, A13.
2. Il cambio di destinazione d'uso e le categorie d'intervento debbono, in ogni caso essere ammesse dalle norme di zona.
3. Sono inoltre possibili ampliamenti delle strutture esistenti sino al raggiungimento della S.U.c massima di vendita, pari a 1500 mq., così come definito all'articolo 37 delle presenti norme, a condizione che gli indici d'edificabilità della zona lo ammettano ed alle altre seguenti condizioni:
 - PU1 = 40 mq./100 mq. di S.U.c.;
 - V.P. di U1= 60 mq./100 mq. di S.U.c.
4. Sono ammessi tutti gli interventi eventualmente previsti da Piani di Riquilificazione del Commercio, redatti ai sensi della L.R. 14/99.
5. Le attività commerciali medio-piccole di nuovo impianto sono ammesse unicamente all'interno dei seguenti comparti urbanistici e secondo la classificazione riportata di seguito:
 - ~~comparto ex ceramica S. Biagio, comparto stazione ferroviaria, = un'attività extra alimentare non maggiore di 1.500 mq di superficie di vendita. Si raccomanda di assumere nella progettazione di quest'area, gli obiettivi enunciati dal PTCP 2010 al comma 4 dell'art. 31 delle NTA; per la vendita di prodotti d'antiquariato, di modernariato, libri, dischi, riviste, prodotti multimediali, hardware, software;~~
 - comparto ex ceramica S. Biagio = una medio-piccola struttura di vendita alimentare fino a 1.400 mq di superficie di vendita per trasferimento con ampliamento di analoghe strutture già presenti sul territorio comunale da localizzare **nello stralcio B del "P.P. S. Biagio"**; aggregazioni di medio-piccole strutture di vendita non alimentari fino al raggiungimento di una superficie di

vendita complessiva pari a 1.442 mq da localizzare **nello stralcio B del "P.P. S. Biagio"**;

- comparto zona centrale ENEL = una medio-piccola struttura di vendita alimentare con superficie di vendita inferiore a 1.400 mq ; una medio-piccola struttura di vendita non alimentare con superficie di vendita inferiore a 400 mq;
- comparto località Fontana in fregio alla strada provinciale = una medio-piccola struttura di vendita alimentare/non alimentare con superficie di vendita inferiore a 500 mq per trasferimento con ampliamento del Consorzio Agrario Provinciale dall'attuale sede di via Zenone n. 2 per la vendita di mangimi per animali d'affezione, attrezzature per il giardinaggio, prodotti per i trattamenti delle piante da giardino e da orto, piccole confezioni di concimi e prodotti similari;
- comparto multisala cinematografica = un'attività extra alimentare non maggiore di 600 mq. per la vendita di prodotti d'antiquariato, di modernariato, libri, dischi, riviste, prodotti multimediali, hardware, software.

6. I P.P. e/o i progetti di valorizzazione del commercio, dovranno predisporre, all'interno delle loro specifiche previsioni, le condizioni d'accessibilità per auto, cicli, pedoni, soggetti portatori di handicap, nonché le quantità di parcheggio pubblico e pertinenziale previste all'uopo.

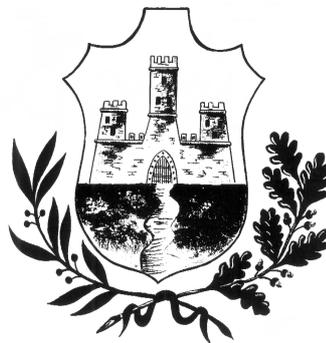
ALLEGATO sub A4

TAVOLA 3

**PROGETTO DI VARIANTE DEL CAPO XII° DELLE
NN.TT.AA. DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO:
VERSIONE DEFINITIVA**

COMUNE di RUBIERA

(Prov. di Reggio Emilia)



V.G. al P.R.G.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE.

(in seguito a variante approvata con deliberazione di C.C. n. 22 del 06.06.2005)

Il Sindaco:

Prof.ssa ANNA POZZI

Il Redattore:

Arch. MASSIMO CALZOLARI

L'Ufficio Tecnico:

Geom. VINCENZO UGOLINI

Geom. ADELMO DAVOLI

I Collaboratori:

Arch. LORENZA MANZINI

Geom. NEIL RIMONDI

Adozione Il 13 Maggio 2000	Pubblicazione Il 6 Settembre 2000	Controdeduzione Il 16 e 17 Luglio 2001	Approvazione Il 27 Novembre 2001
-------------------------------	--------------------------------------	---	-------------------------------------

Aggiornamento con seguenti varianti

Adozione Il 15 aprile 2004	Approvazione Il 06 giugno 2005	Evidenziate nel testo col simbolo (+)
-------------------------------	-----------------------------------	--

Adozione Il 15 novembre 2006	Approvazione Il 26 giugno 2007	Evidenziate nel testo col simbolo (+)
Adozione Il 08 agosto 2008	Approvazione Il 28 novembre 2008	Evidenziate nel testo col simbolo (+)

Novembre 2001
Studio di Architettura ed Urbanistica di Massimo Calzolari
Via di Mezzo 272, 41058 Vignola (MO)

CAPO XII.
NORME PER L'INSEDIAMENTO E LE TRASFORMAZIONI DELLE ATTIVITA'
COMMERCIALI.

Art. 98)

Norme per le attività commerciali di vicinato esistenti e di nuovo impianto.

1. Tutte le attività commerciali esistenti sia alimentari, sia extra alimentari di vicinato, comprese tra 1mq.-250 mq. di Superficie di vendita, classificate come **b2a** e **b2b**, all'articolo 57 delle presenti norme, sono confermate e possono sostenere i seguenti interventi edilizi diretti:
 - di tipo conservativo: A1, A2A, A2B, A3, A7, A8;
 - di tipo non conservativo: A6, A11, A12, A13.
2. Il cambio di destinazione d'uso e le categorie d'intervento debbono, in ogni caso essere ammesse dalle norme di zona.
3. Sono inoltre possibili ampliamenti delle strutture esistenti sino al raggiungimento della S.U.c massima di vendita, pari a 250 mq., così come definito all'articolo 37 delle presenti norme, a condizione che gli indici d'edificabilità della zona lo ammettano e siano individuati i poteri auto pubblici nella misura di:
 - P.U1= 9mq. / 30 mq. di S.U.c;
 - P. Pert. = 1mq./ 10 mc.
4. Qualora i parcheggi pubblici non siano reperibili nelle aree pertinenziali è possibile valutare la complementarietà d'uso d'aree a parcheggio limitrofe, purché comprese entro un raggio di almeno 100 ml. La corretta valutazione di complementarietà d'uso, dichiarata dal progetto d'ampliamento dovrà essere svolta dagli Uffici Comunali.
5. Nel caso di ampliamenti uguali o inferiori al 20% della preesistente superficie di vendita, per i quali sia difficoltoso reperire i parcheggi pertinenziali e sia stato redatto un Piano di Valorizzazione del Commercio, è possibile sostituire la realizzazione degli stessi con opere d'arredo urbano, di pari valore.
6. Sono sempre ammessi tutti gli interventi eventualmente previsti da Piani di Riqualificazione del Commercio, redatti ai sensi della L.R. 14/99.

7. Le attività commerciali di vicinato, conformemente a quanto già indicato dalla Deliberazione C.C. n. 15 del 2 agosto 2011: “APPROVAZIONE CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI AL COMMERCIO, PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E RELATIVE NORME SUL PROCEDIMENTO. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE ALL’INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA’ COMMERCIALI”, si intendono insediabili su tutto il territorio comunale, laddove sono previste le destinazioni d’uso C1.
8. Sono ammessi trasferimenti d’attività esistenti lungo l’asse viario-commerciale di via della Resistenza, in zone omogenee B e C, nonché all’interno del centro storico. Tali trasferimenti sono considerati, a tutti gli effetti, attività di nuovo impianto e dovranno prevedere la corresponsione degli standard previsti per i parcheggi d’U1. Il verde pubblico può essere monetizzato nel rispetto delle indicazioni previste nel piano dei servizi.
9. E’ consentita la realizzazione di gallerie commerciali di vicinato e complessi commerciali di vicinato, entrambi classificati come **b2d1** all’art. 57 delle presenti norme, richiamando le prescrizioni derivanti dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 653/2005, solo nell’ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
10. I P.P. e/o i progetti pubblici, nonché i progetti di nuovo insediamento dell’attività, di tipo diretto, contemplati nel presente articolo, dovranno predisporre, all’interno delle loro previsioni, le condizioni d’accessibilità per auto, cicli, pedoni, soggetti portatori di handicap, nonché le quantità di parcheggio pubblico e pertinenziale come di seguito riportato:

P.U1= 9 mq. / 30 mq. di S.U.c;

V.P. di U2 = 16 mq./ 30 mq. di S.U.c;

P. Pert. = 1mq./ 10 mc.

Art. 99)

Norme per le attività commerciali medio-piccole, esistenti e di nuovo impianto.

1. Tutte le attività commerciali esistenti sia alimentari, sia extra alimentari, classificate come medio-piccole, come **b2c** e **b2d** all’art. 37 delle presenti N.T.A., comprese tra 250 mq.-1500 mq. di superficie di vendita, così come definito all’articolo su citato, sono confermate e possono sostenere i seguenti interventi edilizi diretti:
 - di tipo conservativo, A1, A2A, A2B, A3, A7, A8,
 - di tipo non conservativo, A6, A11, A12, A13.
2. Il cambio di destinazione d’uso e le categorie d’intervento debbono, in ogni caso essere ammesse dalle norme di zona.

3. Sono inoltre possibili ampliamenti delle strutture esistenti sino al raggiungimento della S.U.c massima di vendita, pari a 1500 mq., così come definito all'articolo 37 delle presenti norme, a condizione che gli indici d'edificabilità della zona lo ammettano ed alle altre seguenti condizioni:
- PU1 = 40 mq./100 mq. di S.U.c.;
 - V.P. di U1= 60 mq./100 mq. di S.U.c.
4. Sono ammessi tutti gli interventi eventualmente previsti da Piani di Riqualificazione del Commercio, redatti ai sensi della L.R. 14/99.
5. Le attività commerciali medio-piccole di nuovo impianto sono ammesse unicamente all'interno dei seguenti comparti urbanistici e secondo la classificazione riportata di seguito:
- comparto stazione ferroviaria, = un'attività extra alimentare non maggiore di 1.500 mq di superficie di vendita. Si raccomanda di assumere nella progettazione di quest'area, gli obiettivi enunciati dal PTCP 2010 al comma 4 dell'art. 31 delle NTA;
 - comparto ex ceramica S. Biagio = una medio-piccola struttura di vendita alimentare fino a 1.400 mq di superficie di vendita per trasferimento con ampliamento di analoghe strutture già presenti sul territorio comunale da localizzare nello stralcio B del "P.P. S. Biagio"; aggregazioni di medio-piccole strutture di vendita non alimentari fino al raggiungimento di una superficie di vendita complessiva pari a 1.442 mq da localizzare nello stralcio B del "P.P. S. Biagio";
 - comparto zona centrale ENEL = una medio-piccola struttura di vendita alimentare con superficie di vendita inferiore a 1.400 mq ; una medio-piccola struttura di vendita non alimentare con superficie di vendita inferiore a 400 mq;
 - comparto località Fontana in fregio alla strada provinciale = una medio-piccola struttura di vendita alimentare/non alimentare con superficie di vendita inferiore a 500 mq per trasferimento con ampliamento del Consorzio Agrario Provinciale dall'attuale sede di via Zenone n. 2 per la vendita di mangimi per animali d'affezione, attrezzature per il giardinaggio, prodotti per i trattamenti delle piante da giardino e da orto, piccole confezioni di concimi e prodotti similari;
 - comparto multisala cinematografica = un'attività extra alimentare non maggiore di 600 mq. per la vendita di prodotti d'antiquariato, di modernariato, libri, dischi, riviste, prodotti multimediali, hardware, software.
6. I P.P. e/o i progetti di valorizzazione del commercio, dovranno predisporre, all'interno delle loro specifiche previsioni, le condizioni d'accessibilità per auto, cicli, pedoni, soggetti portatori di handicap, nonché le quantità di parcheggio pubblico e pertinenziale previste all'uopo.

3. PROPOSTA NUOVA LOCALIZZAZIONE MEDIE STRUTTURE

Come si evince dalla proposta di variazione degli articoli 98 e 99, l'individuazione delle attività commerciali di nuovo impianto, che interessano più specificatamente l'articolo 99 e che ad ogni buon fine nel caso di Rubiera non superano in nessun caso le superfici di vendita delle così dette "medio-piccole" (superficie di vendita inferiore a 1.500 mq), ricalcano sostanzialmente quanto previsto nello strumento urbanistico vigente a parte le nuove previsioni di un'attività alimentare con superficie di vendita non superiore a 1.400 mq e di un'attività non alimentare con superficie di vendita non superiore a 400 mq da localizzare nella zona a nord della ferrovia, nella zona ENEL e tenuto conto che nell'area denominata S. Biagio viene localizzata un'attività alimentare non superiore a 1.400 mq di superficie di vendita per trasferimento con ampliamento e non di nuova istituzione.

Come indicato all'art. 23: "insediamenti commerciali affidati alla competenza comunale (livello D)" oltre alle competenze di legge in materia di pianificazione commerciale, il PTCP 2010 assegna ai Comuni il compito di pianificare gli insediamenti commerciali delle tipologie contrassegnate con i numeri 9, 10, 13 e 14 di cui al comma 1 dell'art. 18 delle NTA del predetto PTCP, articolo a cui questa Amministrazione deve conformarsi nella presente proposta di variante.

Più specificatamente, l'art. 23 al punto 2 stabilisce che i comuni sono tenuti a conformarsi ai seguenti punti:

1. non sono ammissibili localizzazioni isolate delle medie strutture di vendita;
2. rispetto degli indirizzi per l'insediamento delle medie strutture di vendita stabiliti dalla DCR n. 1253/1999 e s.m.i.;
3. le medie strutture di vendita vanno preferibilmente localizzate nei centri storici e nelle aree urbane oggetto di PVC;
4. la localizzazione di medio-grandi strutture alimentari, di aggregazioni con esercizi di vicinato e di centri commerciali di vicinato è ammissibile solo a seguito di studi di fattibilità e sostenibilità ambientale e sociale, in presenza di adeguati bacini d'utenza e in aree dotate dei necessari requisiti di accessibilità riscontrabili nei centri urbani dei capoluoghi comunali o classificati come centri base dal piano provinciale;
5. I comuni sono tenuti a definire ed argomentare le scelte relative alle tipologie pianificate.

Di seguito, nel capitolo 4, si analizzeranno singolarmente le proposte di localizzazione inserite nella variante normativa e che di seguito si elencano complessivamente:

comparto stazione ferroviaria = un'attività extra alimentare non maggiore di 1.500 mq di superficie di vendita;

comparto ex ceramica S. Biagio = una medio-piccola struttura di vendita alimentare fino a 1.400 mq di superficie di vendita per trasferimento con ampliamento di analoghe strutture già presenti sul territorio comunale da localizzare nello stralcio B del "P.P. S. Biagio"; aggregazioni di medio-piccole strutture di vendita non alimentari fino al raggiungimento di una superficie di vendita complessiva pari a 1.442 mq da localizzare nello stralcio B del "P.P. S. Biagio";

comparto zona centrale ENEL = una medio-piccola struttura di vendita alimentare con superficie di vendita inferiore a 1.400 mq ; una medio-piccola struttura di vendita non alimentare con superficie di vendita inferiore a 400 mq;

comparto località Fontana in fregio alla strada provinciale = una medio-piccola struttura di vendita alimentare/non alimentare con superficie di vendita inferiore a 500 mq per trasferimento con ampliamento del Consorzio Agrario Provinciale dall'attuale sede di via Zenone n. 2 per la vendita di mangimi per animali d'affezione, attrezzature per il giardinaggio, prodotti per i trattamenti delle piante da giardino e da orto, piccole confezioni di concimi e prodotti similari;

comparto multisala cinematografica = un'attività extra alimentare non maggiore di 600 mq. per la vendita di prodotti d'antiquariato, di modernariato, libri, dischi, riviste, prodotti multimediali, hardware, software.

4. COMPATIBILITA' SOCIO ECONOMICA, AMBIENTALE E TERRITORIALE DEGLI INTERVENTI.

Nell'analizzare la compatibilità socio economica, ambientale e territoriale degli interventi proposti, preliminarmente si ritiene opportuno ribadire che le varianti alle medie strutture di vendita già esistenti sul territorio comunale sono sostanzialmente: la nuova disposizione di tali attività all'interno del piano attuativo ENEL, in quanto come già ampiamente relazionato successivamente, la struttura di vendita < 500 mq da trasferimento e ampliamento da assegnare al Consorzio Agrario Provinciale è di per se molto peculiare, specifica e quindi eccezionale. Per il resto, nelle altre aree interessate già erano state previste la presenza di tali strutture e quindi lo strumento urbanistico era già stato progettato per tenere conto nei vari aspetti sia socio economici che ambientali e territoriali della loro presenza sul territorio.

Per quanto attiene le implicazioni socio economiche che hanno portato alla scelta dell'amministrazione comunale e approvata con deliberato consigliere n. 15 del 2 agosto 2011 si ritiene opportuno allegare (di seguito allegato sub A5) lo studio commissionato dall'amministrazione comunale e che si riporta integralmente nelle pagine successive.

Allegato sub A5

INDICE

- 4.1. INTRODUZIONE
- 4.2. CARATTERISTICHE DI RUBIERA
- 4.3. ANALISI DELLA RETE DISTRIBUTIVA
 - 4.3.1 Generalità
 - 4.3.2 Commercio al dettaglio in sede fissa
 - 4.3.2.1 Numero punti vendita e superficie di vendita
 - 4.3.2.2 Rapporti popolazione/rete distributiva
- 4.4. IL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE
- 4.5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE
- 4.6. PROGRAMMAZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA
 - 4.6.1 Ipotesi di sviluppo insediativo, demografico, urbanistico
 - 4.6.2 Reddito, consumi, vendite
 - 4.6.3 Obiettivi di programmazione comunale

4.1. INTRODUZIONE

Il concetto di programmazione commerciale è stato introdotto dalla Legge 11 giugno 1971 n. 426, la quale prescriveva che i Comuni elaborassero un Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita al fine di favorire una più razionale evoluzione della struttura distributiva.

Il Piano doveva prefiggersi alcuni obiettivi fondamentali:

- determinare il limite massimo di superficie della rete di vendita per generi di largo e generale consumo (tabelle I, Ia, II, VI, VIII e IX);
- determinare la superficie minima dei punti vendita in modo da tendere al graduale conseguimento di una più ampia dimensione media;
- promuovere e favorire lo sviluppo dei punti di vendita che adottino moderne tecniche di distribuzione.

Dopo quasi 30 anni la disciplina della Legge 426 è stata riformata dal D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114, successivamente modificato e integrato dal D. Lgs. 26 marzo 2010, n. 59, che prevede:

- riduzione da 14 tabelle a 2 soli settori: alimentare e non alimentare;
- 3 tipologie degli esercizi: di vicinato, medie e grandi strutture (in base a parametri di vendita variabili secondo la dimensione abitativa dei comuni);
- semplice comunicazione (DIA immediata) al Comune di apertura, trasferimento e ampliamento per gli esercizi di vicinato;
- autorizzazione comunale per le medie strutture;
- conferenza di servizi (Regione, Provincia, Comune) per le grandi strutture;
- competenza delle Regioni a definire gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali secondo particolari obiettivi;
- competenza delle Regioni a definire i criteri di pianificazione urbanistica commerciale (inserimento negli strumenti urbanistici comunali delle aree da destinare a insediamenti commerciali e in particolare a medie e grandi strutture di vendita; spazi per parcheggio, centri storici, arredo urbano...).

In attuazione del D.Lgs. 114 la Regione Emilia-Romagna ha emanato le proprie "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa" con L.R. 5 luglio 1999 n. 14 e s.m.i. che prevede:

- la Regione promuove un processo di programmazione degli insediamenti commerciali, al quale concorrono Comuni e Province;
- le Province con il PTCP individuano gli ambiti territoriali sovracomunali e delle aree per grandi strutture di vendita e a definire le scelte di pianificazione territoriale per gli insediamenti e la programmazione della rete distributiva;
- i Comuni, sulla base degli indirizzi regionali e provinciali, adottano provvedimenti di programmazione della rete distributiva:
 - fissando criteri per l'autorizzazione alle medie strutture;
 - individuando le aree per gli insediamenti di vicinato, medie, grandi strutture;
 - approvando eventuali progetti di valorizzazione commerciale dei Centri Storici e delle aree di servizio consolidate.

Successivamente alla L.R. 14/1999 il Consiglio della Regione Emilia-Romagna ha deliberato i propri "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica delle attività commerciali in sede fissa..." (D.C.R. 11 ottobre 1999 n. 1253).

La Legge 4 agosto 2006 n. 248 ha dettato nuove regole nel settore della distribuzione commerciale, eliminando i seguenti limiti e prescrizioni:

- iscrizioni a registri abilitanti o possesso di requisiti professionali soggettivi (esclusi quelli riguardanti la tutela della salute e igienico-sanitaria degli alimenti);
- rispetto di distanze minime fra esercizi;
- limitazioni quantitative all'assortimento merceologico;
- rispetto di quote di mercato o di vendita;
- divieti generali a vendite promozionali (se non prescritti dal diritto comunitario);
- autorizzazioni preventive e limitazioni temporali a vendite promozionali, tranne che nei periodi immediatamente precedenti i saldi di fine stagione;
- divieto o autorizzazione preventiva per il consumo immediato dei prodotti di gastronomia in esercizi di vicinato;
- Commissione per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

Sono abrogate le disposizioni legislative e regolamentari statali incompatibili con le nuove norme.

Le Regioni e gli Enti Locali devono adeguare e proprie disposizioni legislative e regolamentari alle nuove norme.

La Regione Emilia-Romagna ha emanato:

- L.R. 21 maggio 2007 n. 6 “Disposizioni in materia di distribuzione commerciale” in attuazione della L. 4 agosto 2006 n. 248.

Successivamente, la Regione Emilia-Romagna ha emanato:

- L.R. 12 febbraio 2010 n. 4 “Norme per l’attuazione della Direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno”

che ha anticipato le disposizioni contenute nel

- D.Lgs. 26 marzo 2010 n. 59 “Attuazione della Direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno”

cui ha fatto seguito

- Circolare esplicativa 6 maggio 2010 n. 3635/C del Ministero dello Sviluppo Economico.

Il Consiglio Provinciale di Reggio Emilia con la Delibera n. 124 del 17 giugno 2010 ha infine approvato la “Variante generale al PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)...”, adottata con la D.C.P. 6 novembre 2008 n. 92 che, oltre alle competenze di legge in materia di pianificazione commerciale, assegna ai Comuni il compito di pianificare gli insediamenti commerciali di cui ai numeri 9, 10, 13, 14 di cui al comma 1 dell’art. 18 del Titolo terzo delle norme di attuazione denominato: “Insediamenti commerciali di interesse provinciale e sovra comunale e disposizioni per la qualificazione della rete di vendita”.

Infine, l’Amministrazione Comunale ha definito le **Linee Programmatiche 2009 – 2014 di mandato**, che per quanto attengono gli indirizzi relativi al commercio, prevedono l’inserimento di attività commerciali a servizio delle frazioni e quindi poste a nord della ferrovia storica ed il perseguimento dell’offerta commerciale presente.

4.2. CARATTERISTICHE DI RUBIERA

Rubiera è un comune di piccole/medie dimensioni posto fra le città di Reggio Emilia e Modena con cui confina a est e a ovest.

L'insediamento residenziale è costituito da un abitato compatto che si snoda lungo la via Emilia nella parte meridionale del territorio comunale e da numerose frazioni e insediamenti sparsi (Fontana, San Faustino, Sant'Agata e Contea) a nord.

Il comune confina:

- a nord con San Martino in Rio
- a est con Modena e Campogalliano
- a sud con Casalgrande
- a ovest con Reggio Emilia.

Il territorio comunale è attraversato da importanti vie di comunicazione:

- SS 9 Emilia
- Autostrada del Sole (senza stazione entrata/uscita)
- Fs linea Milano-Bologna.

La popolazione è in continuo sviluppo, in particolare negli anni 2000 ha conosciuto un incremento consistente crescendo a un ritmo di quasi il 3,2% medio annuo (+ 3.216 abitanti in totale, + 31,6% complessivo).

In altri termini: in 10 anni Rubiera ha aumentato di 1/3 la propria consistenza globale, un dato assai rilevante, con uno sviluppo significativo a nord della ferrovia storica e verso le frazioni di S. Faustino e Fontana.

TAVOLA 1 - DINAMICA DEMOGRAFICA

Anni	Abitanti
1981	9.758
1991	9.654
2000	11.041
2001	11.562
2002	12.132
2003	12.664
2004	13.041
2005	13.311
2006	13.699
2007	14.088
2008	14.371
2009	14.527

Si ritiene che nel breve/medio periodo il ritmo di crescita continuerà ad essere contenuto, rallenterà, non essendo stati approvati negli ultimi sei anni insediamenti abitativi di una certa consistenza.

4.3. ANALISI DELLA RETE DISTRIBUTIVA

4.3.1 Generalità

A luglio 2010 la rete distributiva di Rubiera è costituita da:

- 179 punti vendita al dettaglio
- 81 posteggi occupati al mercato settimanale del sabato
- 40 posteggi al mercato stagionale del mercoledì sera
- 58 posteggi delle fiere di giugno e settembre
- 51 esercizi pubblici
- 10 rivendite di generi di monopolio
- 6 edicole
- 2 farmacie.

4.3.2. Commercio al dettaglio in sede fissa

4.3.2.1 Numero punti vendita e superficie di vendita

La dinamica del numero e della superficie dei punti vendita, classificati in base alla categoria dimensionale e al settore merceologico prevalente, è riportata nelle tavole seguenti.

TAVOLA 2 - NUMERO PUNTI VENDITA 2000-2010

	ALIMENTARI		NON ALIMENTARI		TOTALE		VARIAZIONE 10-00	
	2000	2010	2000	2010	2000	2010	Unità	%
VICINATO	25	31	120	136	145	167	+ 22	+ 15,2%
MEDIE STRUTTURE	4	4	6	7	10	11	+ 1	+ 10,0%
GRANDI STRUTTURE	-	-	1	1	1	1	=	=
TOTALE	29	35	127	144	156	179	+ 23	+ 14,7%

In 10 anni gli alimentari di vicinato sono aumentati di 6 unità (+ 24%) e i non alimentari di vicinato di 16 (+ 13%); 1 media struttura non alimentare in più. Inalterate le medie strutture alimentari e le grandi strutture.

Complessivamente, la consistenza numerica della rete distributiva di Rubiera negli anni 2000 è cresciuta circa del 15%.

TAVOLA 3 – SUPERFICIE DI VENDITA Mq 2000-2009

	ALIMENTARI		NON ALIMENTARI		TOTALE		VARIAZIONE 10-00	
	2000	2010	2000	2010	2000	2010	Mq	%
VICINATO	1.168	1.020	7.844	9.172	9.012	10.192	+ 1.180	+ 13,1%
MEDIE STRUTTURE	2.861	2.911	3.192	3.422	6.053	6.333	+ 280	+ 4,6%
GRANDI STRUTTURE	-	-	5.935	5.935	5.935	5.935	=	=
TOTALE	4.028	3.931	16.971	18.529	20.999	22.460	+ 1.461	+ 7,0%

In 10 anni:

- alimentari: la superficie media degli esercizi di vicinato è scesa da 47 a 31 mq (- 34%), quella delle medie strutture è salita da 715 a 728 mq (+ 1,8%); la superficie media totale è scesa da 139 a 112 mq (- 19,2%)
- non alimentari: la superficie media degli esercizi di vicinato è salita da 65 a 67 mq (+ 3%), mentre quella delle medie strutture è stazionaria (488 mq contro 484 mq nel 2000); l'elevato incremento di superficie di vendita degli esercizi di vicinato (+ 1.328 mq, + 17%, dovuto in gran parte ai 16 nuovi punti vendita) di fatto ha assorbito e significato l'intero incremento complessivo della rete di Rubiera (+ 7%).

Fra i punti vendita di vicinato sono compresi anche 31 negozi (23 nel 2000: + 8; + 35%) con superficie compresa fra 100-250 mq, di cui 30 alimentari, per un totale di 4.640 mq (3.369 mq nel 2000: + 1.271 mq; + 38%); i punti vendita tradizionali (inferiori a 100 mq) rappresentano quindi il 25% (27% nel 2000) della superficie complessiva e la rete distributiva appare ancor più costituita da punti vendita di dimensioni elevate.

Il numero dei punti vendita alimentari è limitato, solo il 19% del totale (ma era il 18,5% nel 2000), segno di una rete distributiva ben diversificata verso i generi non alimentari, di consumo più qualificato e non di prima necessità.

La rete distributiva è sempre più concentrata lungo la via Emilia (64 punti vendita, + 2 rispetto al 2000, di cui 39 in via Emilia Ovest), nel Centro Storico, lungo via della Resistenza (14 punti vendita, + 1), nonché lungo via Togliatti (13) e via Matteotti (12); pochi i punti vendita sparsi e nella zona a nord della ferrovia e nelle frazioni.

In conclusione, il processo di razionalizzazione che interessa la rete di Rubiera mostra negli alimentari una tendenza a orientarsi verso esercizi organizzati secondo le regole della distribuzione moderna (esercizi generici di grandi dimensioni; esercizi specializzati piccoli/piccolissimi); la vivacità dimostrata dai negozi di vicinato è un tentativo di adattarsi ai trend di fondo; globalmente, si è assistito a una sostanziale staticità/ involuzione.

4.3.2.2 Medie e grandi strutture di vendite

Le strutture di medie e grandi dimensioni esistenti sono:

TAVOLA 4 - MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

INSEGNE 2000	Mq 2000	INSEGNE 2010	Mq 2010	Δ 10-00
MEDIE STRUTTURE ALIMENTARI	6.053	MEDIE STRUTTURE ALIMENTARI	6.333	+ 280 mq; + 4,6%
Coop	1.379	Coop	1.379	
Il forte	603	Il forte	603	
Reggiana alimentari	479	GA.RO.	479	
La commerciale	400	Reggiana alimentari	450	
TOTALE	2.861	TOTALE	2.911	
ALIMENTARI		ALIMENTARI		+ 50 mq; + 1,7%
NON ALIMENTARI	1.122	NON ALIMENTARI	1.122	
M Due	470	M Due	470	
Superlamp	420	Superlamp	420	
Abc Arreda	400	Ruini Arredamento	400	
L'autosalone	400	L'autosalone	380	
Boni	380	Rubiera Automobili	380	
Paoloni		Linq Quiao Ling	250	
abbigliamento	3.192	Giorgi Mobili	3.422	
TOTALE NON	5.935	TOTALE NON		+ 230 mq; +
ALIMENTARI	5.935	ALIMENTARI	5.935	7,2%
		ALIMENTARI	5.935	
GRANDI STRUTTURE		GRANDI STRUTTURE		=
Mercatone M Due		Mercatone M Due		
TOTALE	11.988		12.268	+ 280 mq; + 2,3%

La superficie delle strutture di medie e grandi dimensioni è molto elevata (55% del totale, era il 57% nel 2000), il solo Mercatone M Due ha 5.935 mq di superficie di vendita (26% del totale, era il 28% nel 2000).

4.3.2.3 Rapporti popolazione/rete distributiva

Per valutare la situazione della rete distributiva si calcolano due parametri significativi: abitanti per punto vendita e superficie di vendita per 1.000 abitanti.

TAVOLA 9 - RAPPORTI POPOLAZIONE/RETE DISTRIBUTIVA

Aree	ABITANTI PER PUNTO VENDITA			SUPERFICIE DI VENDITA PER 1.000 ABITANTI		
	Alimenta ri	Non alimenta ri	Totale	Alimenta ri	Non alimenta ri	Totale
RUBIERA	415	101	81	271	1.257	1.546
Provincia di Reggio Emilia	324	97	74	357	1.010	1.358
Regione Emilia-Romagna	244	81	60	411	1.148	1.559
ITALIA	300	120	86	275	670	945

L'analisi svolta evidenzia che:

- la rete distributiva di Rubiera è limitata come numero di punti vendita: circa - 10% e -26% rispetto alle medie provinciale e regionale
- la rete distributiva di Rubiera è limitata anche come superficie di vendita negli alimentari (- 24% rispetto alla media provinciale e - 34% rispetto alla media regionale); nei non alimentari, invece, la disponibilità di superficie di vendita supera del 20% la media provinciale e del 9% quella regionale.

Una parte consistente degli acquisti viene effettuata anche al mercato settimanale.

4.4. IL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

Il commercio su aree pubbliche riveste a Rubiera una importante funzione distributiva e si articola in:

1. MERCATI

Area	Giorno	Alimenta ri	Abbiglia mento Calzature	Altri generi	TOTALE
Via Emilia, piazze Gramsci, del Popolo, XXIV Maggio	Sabato	11	59	11	81

Il mercato stagionale del mercoledì sera ha un organico di 40 posteggi, di cui 14 liberi.

Entrambi i mercati non hanno subito modificazioni sostanziali rispetto al 2000.

Complessivamente i due mercati svolgono la funzione distributiva di circa 15 negozi di vicinato:

- 2-3 alimentari
- 10-12 abbigliamento
- 2-3 altri generi.

1. FIERE

Denominazione	Localizzazione	Posteggi
Fiera di Giugno	Piazze Gramsci, XXV Maggio, via Emilia Ovest	58
Fiera di Settembre	Piazze Gramsci, XXV Maggio, via Emilia Ovest	58

4.5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

- Rubiera è un comune di medio-piccole dimensioni collocato fra Reggio Emilia e Modena; attività industriali, commerciali e di servizi sono molto sviluppate
- negli ultimi 10 anni la popolazione ha conosciuto una crescita elevatissima, aumentando di quasi 1/3 la propria consistenza complessiva
- per la sua posizione sulla via Emilia e per la vicinanza a Reggio e Modena, Rubiera è al centro di un elevato flusso di consumatori da/per i comuni confinanti grazie alla presenza di attività commerciali qualificate e alla presenza di strutture di medie e grandi dimensioni che determinano un certo potere di attrazione
- la rete distributiva e la superficie complessiva di vendita sono ben articolate sia nel settore alimentare, sia in quello non alimentare
- i mercati sono sviluppati e costituiscono un altro motivo di attrazione commerciale
- nel corso degli anni 2000 la rete commerciale di Rubiera ha conosciuto un modesto incremento complessivo, nonostante la contemporanea e rilevante crescita della popolazione, ciò che ne ha ridimensionato le performance a livello sia provinciale, sia regionale e che probabilmente ne ha eroso la quota di mercato.

4.6. PROGRAMMAZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Per poter determinare con un certo equilibrio le ipotesi di sviluppo quali-quantitativo della rete distributiva, occorre fare alcune premesse sulle prospettive di sviluppo demografico e residenziale, di incremento dei consumi, dei flussi d'acquisto, nonché sulla situazione attuale della rete distributiva.

4.6.1 Ipotesi di sviluppo insediativo, demografico e urbanistico

Il territorio di Rubiera è limitato e nella parte disponibile (escluse le aree di tutela ambientale e agricole) sono ancora in corso dei completamenti di piani già adottati e delle rigenerazioni in coerenza alle indicazioni contenute negli strumenti urbanistici.

Il 13 maggio 2000 è stata adottata la Variante Generale al PRG che prevede una volontà di riaccantonamento localizzativo, rivedendo la tendenza precedente a insediamenti dispersi e diffusi sul territorio.

Nel 2010 è partita la procedura per l'adozione del nuovo strumento urbanistico, ai sensi della L.R. 20/2000 e successive modificazioni e integrazioni.

Negli ultimi 10 anni Rubiera ha conosciuto un rilevante incremento della popolazione (+ 31,6%) che a fine 2009 ha superato i 14.500 abitanti, andando oltre le previsioni più ottimistiche.

Si tratta di un fattore di valore notevole che potrà dare maggior consistenza economica e importanza relativa a Rubiera nei confronti delle città di Reggio Emilia e Modena.

Conseguentemente, le attività commerciali ne potranno trarre un nuovo e maggiore impulso anche se nel periodo in esame, come si è visto nell'analisi svolta nei capitoli precedenti, finora le occasioni di sviluppo e miglioramento non sono state colte dalla rete distributiva locale.

Si fa altresì presente che il Consorzio Agrario Provinciale è interessato ad avviare un procedimento edilizio teso, attraverso un Piano di Sviluppo Aziendale, al trasferimento con ampliamento della propria struttura attualmente posta in Via Zenone n. 1: nella quale sede viene svolta anche un'attività di commercio al minuto su una superficie di vendita alimentare di 68 mq e non alimentare di 42 mq.

Si rileva che le linee di sviluppo strategico dei progetti di sviluppo più importanti contenuti nella VG al PRG erano le seguenti:

1. ulteriore e accentuata qualificazione del Centro Storico quale "luogo centrale" delle attività distributive (solo negozi di vicinato), dei servizi e direzionali;
2. ipotesi di trasferimento dello scalo merci della stazione Fs e conseguente "liberazione" dell'area antistante attualmente occupata da aziende di trasporto;

3. riqualificazione e sviluppo della fascia compresa fra l'asse della via Emilia e la linea ferroviaria:
 - ♦ area ex-ceramica S. Biagio (circa 35.000 mq)
 - ♦ area limitrofa stazione Fs (circa 23.000 mq).Entrambe le aree hanno connotati "commerciali" comuni:
 - ♦ previsione di 2 strutture medio-piccole specializzate (251-1.500 mq) una per ciascuna area sopra indicata;
 - ♦ settore di attività non alimentare; specializzazione in prodotti multimediali, libri, dischi, riviste specializzate, cartoleria, giocattoli, negozi di modernariato e artigianato.
4. previsione di 1 struttura extra-alimentare (fino a 600 mq) nell'area del Cinema Multisala
5. potenziamento dell'asse centrale di via della Resistenza (solo negozi di vicinato) con eventuale opportunità di trasferimento per punti vendita sparsi nell'area di pertinenza
6. area Centro natatorio: sviluppo di un insieme di negozi di vicinato;
6. area Paduli: sviluppo di un insieme di negozi di vicinato;
7. incremento residenziale nell'area della Frazione di Fontana e conseguenti opportunità per attività distributive di vicinato a completamento dell'esistente molto limitato.

4.6.2 Reddito, consumi, vendite

In termini reali dal 1990 si sono verificate le seguenti variazioni dei consumi totali.

TAVOLA 10 - DINAMICA DEI CONSUMI REALI (%) - ITALIA NORD EST

Generi	1990	1991	1997	2003	2004	2005	2006	2007 Italia	2008 Italia	2009 Italia
Alimentari	+ 4,8	+ 0,6	- 2,0	+ 7,8	- 0,2	- 2,0	- 0,6	- 0,2	- 2,8	- 3,5
Non alimentari	+ 0,3	+ 5,0	+ 4,0	+ 3,4	+ 4,7	- 1,9	+ 1,9			
TOTALE	+ 1,2	+ 4,0	+ 3,0	+ 4,2	+ 3,8	- 1,9	+ 1,5	- 0,1	- 2,5	- 3,1

TAVOLA 11 - STIMA CONSUMI PRO-CAPITE IN EMILIA-ROMAGNA E ALTRE AREE (2009, euro)

	Alimentari	Non alimentari	TOTALE	Indice
Emilia-Romagna	2.307	12.296	14.603	122
Nord	2.374	12.068	14.442	120
Mezzogiorno	2.042	6.331	8.374	70
ITALIA	2.270	9.740	12.010	100

I consumi dipendono prevalentemente dal reddito netto disponibile.

TAVOLA 12 - REDDITO NETTO DISPONIBILE PRO-CAPITE ANNUO (euro)

	2006	2007	2008	2009	Δ % 09-06
Provincia di Reggio Emilia	19.709	20.421	20.583	20.145	+ 2,2
Regione Emilia-Romagna	21.172	21.947	22.311	22.050	+ 4,1
ITALIA	17.213	17.775	18.151	18.061	+ 4,9

Reggio Emilia è per reddito (20.145 euro) l'ultima provincia dell'Emilia-Romagna; la prima è Bologna (23.405 euro), seguita da Modena (22.681 euro), Rimini (22.299 euro) e Forlì-Cesena (21.983 euro).

Negli ultimi anni il reddito medio pro-capite in provincia di Reggio Emilia è aumentato del 4,1%, quasi in linea con l'incremento medio nazionale e quasi il doppio dell'incremento medio regionale.

Nel 2009 l'Emilia-Romagna è la prima regione italiana per reddito disponibile pro-capite (22.050 euro), precedendo Lombardia (21.638 euro) e Valle d'Aosta (21.590 euro).

TAVOLA 13 - REDDITO: CONFRONTO REGIONALE 2009

Regioni	Euro	Indice
Emilia-Romagna	22.050	122
Lombardia	21.638	120
Valle d'Aosta	21.590	119
Piemonte	20.958	116
Liguria	20.742	115
Trentino A. A.	20.642	114
Friuli V. G.	20.502	113
Toscana	20.205	112
Veneto	19.992	111
Lazio	18.792	104
Marche	18.678	103
Umbria	18.086	100
Abruzzo	14.961	83
Molise	14.685	81
Sardegna	14.519	80
Basilicata	14.052	78
Puglia	13.448	74
Calabria	13.126	73
Sicilia	13.110	72
Campania	12.661	70
ITALIA	18.061	100

A breve/medio termine, in considerazione del travagliato momento economico in corso, non è possibile formulare ipotesi ragionevoli sull'andamento futuro dei consumi interni; tuttavia è difficile immaginare che il recupero delle performance precedenti il 2007 possa avvenire in meno di qualche anno.

4.6.3 Obiettivi di programmazione comunale

Per i prossimi 4-5 anni sono previste le seguenti ipotesi di sviluppo socio-economico a Rubiera:

- decremento del tasso di crescita della popolazione, che resterà comunque positivo anche dopo l'incremento di quasi il 32% di residenti in un decennio cui è corrisposto un incremento della rete commerciale del 7% in superficie e del 14,7% in unità
- nei prossimi 5-10 anni sarà naturale un incremento della popolazione, pur modesto, e tale modesto incremento dovrà trovare le debite armonizzazioni con le dotazioni dei servizi sulla base delle previsioni del nuovo strumento urbanistico da mettere in campo
- i flussi di evasione/attrazione da/verso Rubiera, da tempo consolidati in senso positivo, potranno migliorare solo con l'apertura di ulteriori strutture di medie dimensioni specializzate
- forte impulso delle procedure inerenti la realizzazione della tangenziale sud di Rubiera, tenuto conto che la predetta tangenziale è prevista nel primo stralcio dei lavori della bretella Campogalliano-Sassuolo: grande opera finanziata con fondi pubblici statali per circa il 50% del costo complessivo

La rete distributiva di Rubiera ha subito un'involuzione nel corso degli anni 2000 a causa della sua eccessiva staticità, al punto che oggi risulta limitata rispetto alle medie provinciale e regionale sia per il numero di esercizi esistenti, sia nel settore alimentare per la superficie di vendita (- 34% rispetto alle situazione regionale).

In considerazione di quanto verificato e relazionato in precedenza, si propongono le seguenti linee direttrici per il governo della rete distributiva locale:

- miglioramento e potenziamento della rete distributiva esistente, in modo da contenere maggiormente i flussi di evasione e di attrarre quote di nuovi consumatori, attraverso una politica che favorisca gli ampliamenti dei punti vendita
- mantenimento delle medie strutture nel solo settore non alimentare già presenti nella programmazione pregressa, riviste secondo le previsioni di cui al PTCP di recente approvazione e cioè:
 - **Comparto area limitrofa Stazione Ferroviaria: una** medio-piccola struttura di vendita non alimentare fino a 1.500 mq di Sv;
 - **Comparto area del Cinema Multisala: una** medio-piccola struttura di vendita non alimentare fino a 600 mq di Sv, specializzata in prodotti multimediali, hardware, software, antiquariato, modernariato, libri, dischi e riviste specializzate;
- possibilità di apertura di:
 - **una** medio-piccola struttura di vendita alimentare fino a 1.400 mq di Sv **per trasferimento con ampliamento** di analoghe strutture già presenti sul territorio comunale **da localizzare nell'Area San Biagio (stralcio B del PP S. Biagio);**
 - **aggregazioni** di medio-piccole strutture di vendita non alimentare fino al raggiungimento di una superficie di vendita complessiva pari a 1.442 mq, **da localizzare nell'Area San Biagio (stralcio B del PP S. Biagio);**in grado di creare un centro attrattivo nelle vicinanze dello svincolo della nuova tangenziale di Rubiera, la cui realizzazione inevitabilmente dirotterà il traffico generico non residente al di fuori del centro abitato;
 - **una** medio-piccola struttura di vendita alimentare con Sv inferiore a 1.400 mq **da localizzare a nord della ferrovia nella Zona ENEL;**
 - **una** medio-piccola struttura di vendita non alimentare con Sv inferiore a 400 mq **da localizzare nella zona a nord della ferrovia nella zona ENEL;**

in grado di creare a nord della ferrovia storica, nelle vicinanze del centro natatorio, un nuovo centro a servizio di aree urbanizzate profondamente negli ultimi anni e ben collegate dal punto di vista viario e ciclopedonale con le frazioni di S. Faustino e Fontana.

- Possibilità di apertura di una medio-piccola struttura di vendita alimentare/non alimentare **per trasferimento con ampliamento** del Consorzio Agrario Provinciale: dall'attuale sede in via Zenone n. 2 ad un'area in fregio alla strada provinciale n. 85 in località Fontana con una superficie di vendita inferiore a 500 mq per la vendita di mangimi per animali d'affezione, attrezzature per il giardinaggio, prodotti per i trattamenti delle piante da giardino e da orto, piccole confezioni di concimi e prodotti similari;
- libertà di insediamento e trasferimento dei punti vendita di vicinato nell'ambito dell'intero territorio comunale che è considerato come un'unica zona.
- mantenimento delle dimensioni attuali nel commercio su aree pubbliche.

Le iniziative di sviluppo proposte rientrano nel limite massimo delle strutture medio-grandi come definite agli artt. 18 e 23 del PTCP 2008, hanno una rilevanza specifica locale e sono quindi compatibili con le disposizioni della Provincia di Reggio Emilia.

(fine allegato sub A5)

oOo

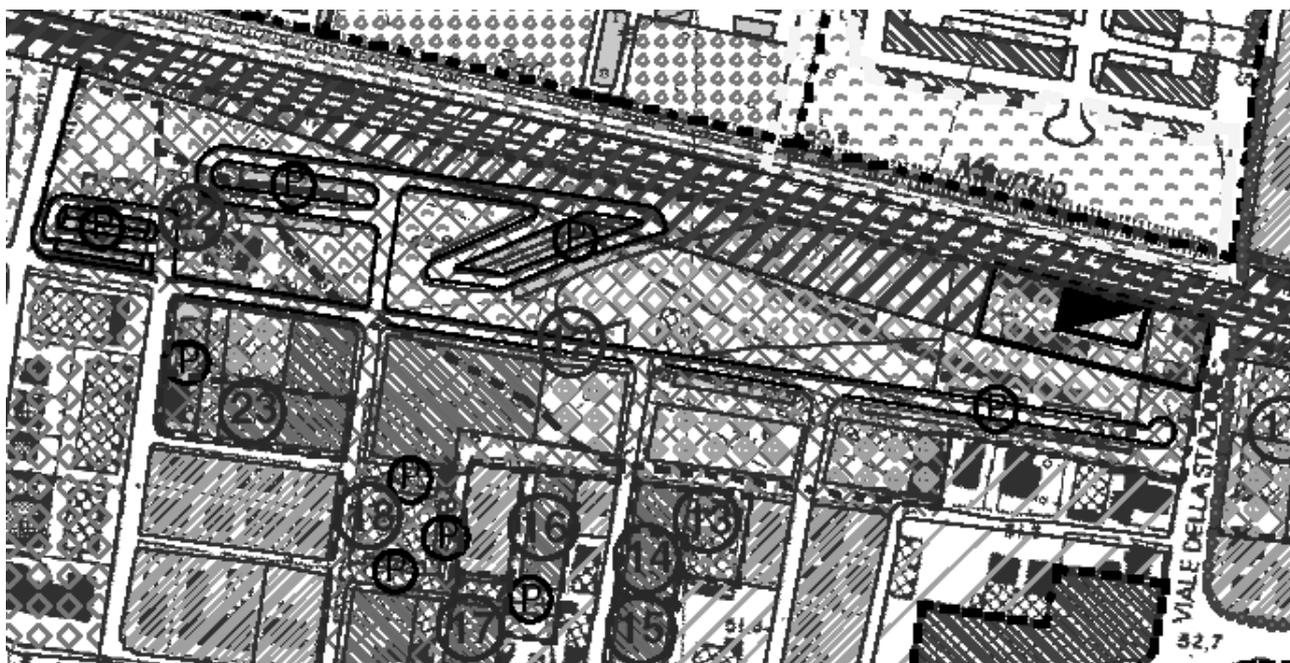
Si ritiene opportuno inoltre fare alcune osservazioni sull'ultima indagine pubblicata nel 2007, effettuata dal Comune di Rubiera in collaborazione con Confcommercio, Confesercenti, Confartigianato e CNA che è confluita in una pubblicazione dal titolo "Percorso per la valorizzazione del centro storico di Rubiera – le analisi sul mercato attuale e l'area commerciale del centro storico" edito da ISCOM GROUP aprile 2006. Tale indagine ha evidenziato che in una serie di interviste su di un campione di 256 cittadini di Rubiera, quasi il 90% degli intervistati si reca una volta al mese in un centro commerciale. Quasi tutti gli intervistati hanno citato il centro commerciale "Grande Emilia". L'altro centro commerciale frequentato è l'Ariosto. La medio struttura di vendita della COOP, ubicata vicino l'Emiro, non richiama più del 7,8 % degli intervistati anche per la carenza di parcheggi. La ricerca ha peraltro evidenziato che i centri commerciali sono scelti soprattutto per la spesa alimentare e di beni della casa.

Lo scopo che si vuole raggiungere con la predetta pianificazione è un nuovo posizionamento competitivo rispetto alla realtà che ci circonda in grado di rendere più attrattivo il territorio dirottando i consumatori "interni" verso il territorio comunale.

oOo

4.7 LOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE DI VENDITA - IMPATTO SULLA VIABILITA' – QUALITA' URBANA DEGLI INTERVENTI.

comparto stazione ferroviaria = un'attività extra alimentare non maggiore di 1.500 mq di superficie di vendita;



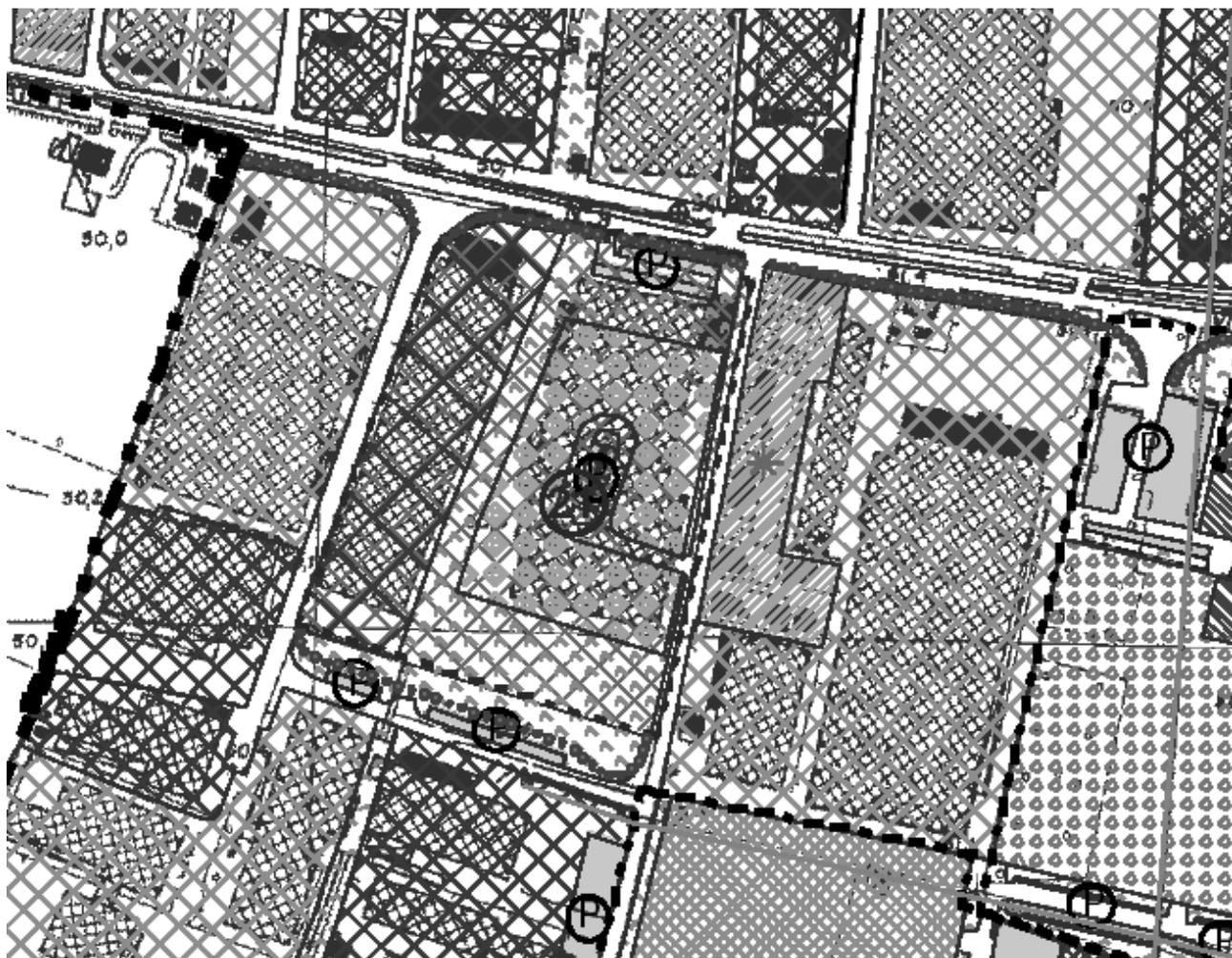
Stralcio della Tavola n. 6 sud: azionamento

Trattasi di un'attività non alimentare da svolgersi in una struttura medio-piccola non maggiore di 1.500 mq. Già prevista nel vigente strumento urbanistico e pertanto si conferma la destinazione e rientrante nell'ipotesi di attuazione del P.R.U. n. 12 : stazione e scalo merci le cui previsioni rientrano nell'art. 12 delle NTA del vigente strumento urbanistico.

L'area in cui verrà ubicata l'attività di vendita fa parte di un programma di riqualificazione dell'ambito d'insediamento dello scalo merci di Rubiera, che all'attualità risulta già trasferito, con l'obiettivo di realizzare un nuovo polo urbano a servizio dell'intermodalità del trasporto e nuovo punto d'attrazione urbana in grado di riscattare un luogo attualmente degradato e di ridefinire l'immagine di Rubiera che si presenta ai viaggiatori.

La destinazione d'uso e la zonizzazione acustica è pienamente compatibile con l'insediamento di una struttura medio-piccola non maggiore di 1.500 mq che rientra nelle destinazioni d'uso commerciali previste dal programma di riqualificazione dell'area, come si evince dall'art. 12, e la sua attuazione oltre che dalle NTA del vigente strumento urbanistico va definita attraverso la tavola: "Indirizzi di riqualificazione urbana e relative schede".

comparto ex ceramica S. Biagio = una medio-piccola struttura di vendita alimentare fino a 1.400 mq di superficie di vendita per trasferimento con ampliamento di analoghe strutture già presenti sul territorio comunale da localizzare nello stralcio B del “P.P. S. Biagio”; aggregazioni di medio-piccole strutture di vendita non alimentari fino al raggiungimento di una superficie di vendita complessiva pari a 1.442 mq da localizzare nello stralcio B del “P.P. S. Biagio”;



Comparto “S. Biagio” stralcio della Tavola n. 6 sud: azzonamento

Il comparto PP S. Biagio rientra nell’ipotesi di attuazione del PRU n. 21 “Area S. Biagio”. Rispetto allo stralcio rappresentato nella tavola di PRG il comparto ha subito una variante ex art. 15 L.R. n. 47/78 che non ha inciso sul dimensionamento complessivo dello strumento urbanistico vigente e che è stata approvata con deliberazione consiliare n. 64 del 23 settembre 2004 (parere favorevole dell’Amm.ne Prov.le: delib. di Giunta n. 206 del 27 luglio 2004).

Già tale variante prevedeva una modifica dell’attuale viabilità ordinaria Via Mascagni – Via Puccini – S.S. n. 9 via Emilia, al fine di renderla più fruibile sia al traffico derivante dall’attuazione del piano particolareggiato, sia al traffico veicolare di carattere generale.

Successivamente il piano particolareggiato è stato approvato con Delibera Consigliare n. 65 del 23 settembre 2004. In data 9 dicembre 2004, conseguentemente è stata stipulata la relativa Convenzione Urbanistica attuativa nella quale, tra gli oneri convenzionali, venivano previste misure compensative e perequative nei confronti dei soggetti attuatori.

L'area interessata comprendeva gli immobili relativi alla ex Ceramica "Fontana" e alla ex Ceramica "S. Biagio, in dismissione, che sviluppavano complessivamente una superficie utile produttiva pari a 18.995 mq.

Con l'attuazione del predetto piano particolareggiato, l'ambito urbanistico veniva suddiviso in due stralci: lo stralcio "A" con una S.u.c. pari a 5.830 mq., a destinazione commerciale con la possibilità di realizzare una superficie di vendita di vicinato pari a 250 mq., dove attualmente è stato realizzato "Giorgi Case"; lo stralcio "B" con una S.u.c. pari a 8.135 mq. a destinazione commerciale e tecnico distributiva, con la possibilità di realizzare una superficie di vendita pari a 1.250 mq. e con la possibilità di insediare un alimentare da trasferimento.

L'attuazione del predetto piano prevedeva altresì tra gli oneri convenzionali la delocalizzazione di 4.596 mq di S.u.c. pari alla realizzazione di 46 alloggi, nel piano attuativo denominato "PP Paduli". Successivamente in data 9 giugno 2009 l'Amministrazione stipulava con il soggetto attuatore un accordo procedimentale ex art. 11 della legge n. 241/1990 ed ex artt. 7 e 18 della legge reg. E.R. n. 20/2000 e s.m.i. con il quale venivano riformati consensualmente alcuni aspetti della convenzione urbanistica attuativa del piano, e tra questi aspetti è previsto lo stralcio dei 4.596 mq di S.u.c..

Con l'approvazione del piano commerciale predetto nello stralcio "B" vengono previste:

- Una medio-piccola struttura di vendita alimentare fino a 1.400 mq di superficie di vendita per trasferimento con ampliamento di analoghe strutture già presenti sul territorio comunale;
- Aggregazioni di medio-piccole strutture di vendita non alimentari fino al raggiungimento di una superficie di vendita complessiva pari a 1.442 mq.

Come si evince dalla comparazione tra le attività di vendita previste nel PP approvato e quanto proposto nel nuovo piano del commercio, l'attività di vendita alimentare (intesa da trasferimento di attività alimentare già esistente sul territorio comunale e quindi senza nessun nuovo insediamento di attività alimentare) era già stata prevista, anzi con il nuovo piano commerciale viene circostanziata in quanto viene stabilito che l'attività di vendita alimentare non può superare la superficie di 1.400 mq; peraltro era già prevista nell'area la possibilità di insediare un'attività di vendita non alimentare di 1.500 mq. Inoltre si fa presente che la destinazione d'uso e la zonizzazione acustica è pienamente compatibile con la proposta di variante.

Quanto detto nel capoverso precedente serve solamente per ribadire che già il problema dell'impatto sulla viabilità era stato affrontato nella stesura dello strumento urbanistico vigente e nella variante al PRG approvata il 23 settembre 2004.

Il comparto S. Biagio prospetta su via Emilia, strada principale ad elevato traffico definita "di scorrimento", che attraversa l'abitato di Rubiera. L'ultimo studio attendibile effettuato sul traffico presente sulla via Emilia nell'abitato di Rubiera è stato svolto dall'Arpa (Cfr. "Arpa E. R. – AUSL Reggio Emilia": Valutazione Ambientale e sanitaria sull'impatto della via Emilia sull'abitato di Rubiera – gennaio 2009) sulla via Emilia in corrispondenza di via Firenze, quindi a poche decine di metri dal comparto S. Biagio. Il monitoraggio dei flussi è stato svolto per 25 giorni consecutivi tra novembre e dicembre del 2008.

Le elaborazioni dei dati rilevati mostrano un flusso di veicoli complessivo (per entrambi i sensi di marcia) molto elevato e che si mantiene di giorno sopra ai 1.500 veicoli/ora.

Dai dati si osserva che il flusso permane elevato anche nei giorni festivi e prefestivi con picchi giornalieri di 2.000 veicoli/ora con una sostanziale omogeneità fra i diversi giorni.

Partendo da questi dati, occorrerà pertanto garantire, attraverso lo studio della mobilità, un adeguato livello di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale al comparto S. Biagio partendo dal relativo bacino di utenza. Tale livello di accessibilità dipende dalle infrastrutture viarie disponibili, dai mezzi di trasporto pubblico esistenti, dalle possibilità di sosta veicolare e di separazione dei vari flussi di traffico. Relativamente alle medio-piccole strutture di vendita è richiesta infine una particolare attenzione all'accessibilità pedonale e ciclabile, nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano l'approvvigionamento.

Preliminarmente c'è da dire che in questi ultimi mesi del 2011 il traffico sulla via Emilia ha ottenuto una sensibile fluidificazione grazie alla realizzazione della rotonda di Marzaglia, nel Comune di Modena, lungo la via Emilia, che ha tolto definitivamente il “tappo” del semaforo preesistente in loco.

Nell'area S. Biagio (vedi Fig. 1) è stata altresì recentemente realizzata una rotonda (la rotonda è la sistemazione progettuale più efficace per fluidificare il traffico) di smistamento, così come già previsto nella variante specifica approvata il 23 settembre 2009 che, come si evince dall'analisi dell'Allegato 1 in cui è stata indicata la mobilità principale esistente e di progetto, collegherà attraverso la realizzazione di un asse viario perpendicolare alla via Emilia (asse indicato in rosso nell'allegato), la stessa via Emilia all'insediamento oggetto della presente relazione e che fluidificherà ulteriormente il traffico della via Emilia. Verrà altresì prevista, dopo la realizzazione del nuovo asse viario perpendicolare alla via Emilia, la chiusura della Via Mascagni e di Via Puccini, le due strade confluenti alla via Emilia e adiacenti al comparto in oggetto (assi indicati in verde nell'allegato 1).

Il livello di accessibilità al comparto viene peraltro garantito anche dal punto di vista ciclopedonale, per il bacino d'utenza interessato, grazie alla ciclopedonale che collega l'area S. Biagio con il centro storico, da cui si dirama il sistema di ciclopedonali comunale, nonché la nuova ciclopedonale realizzata verso Reggio Emilia che collega l'area S. Biagio alla località Bagno.

Si fa altresì presente che nell'area S. Biagio è già posta in essere la fermata del trasporto pubblico da e verso Reggio Emilia, da e verso il centro storico.

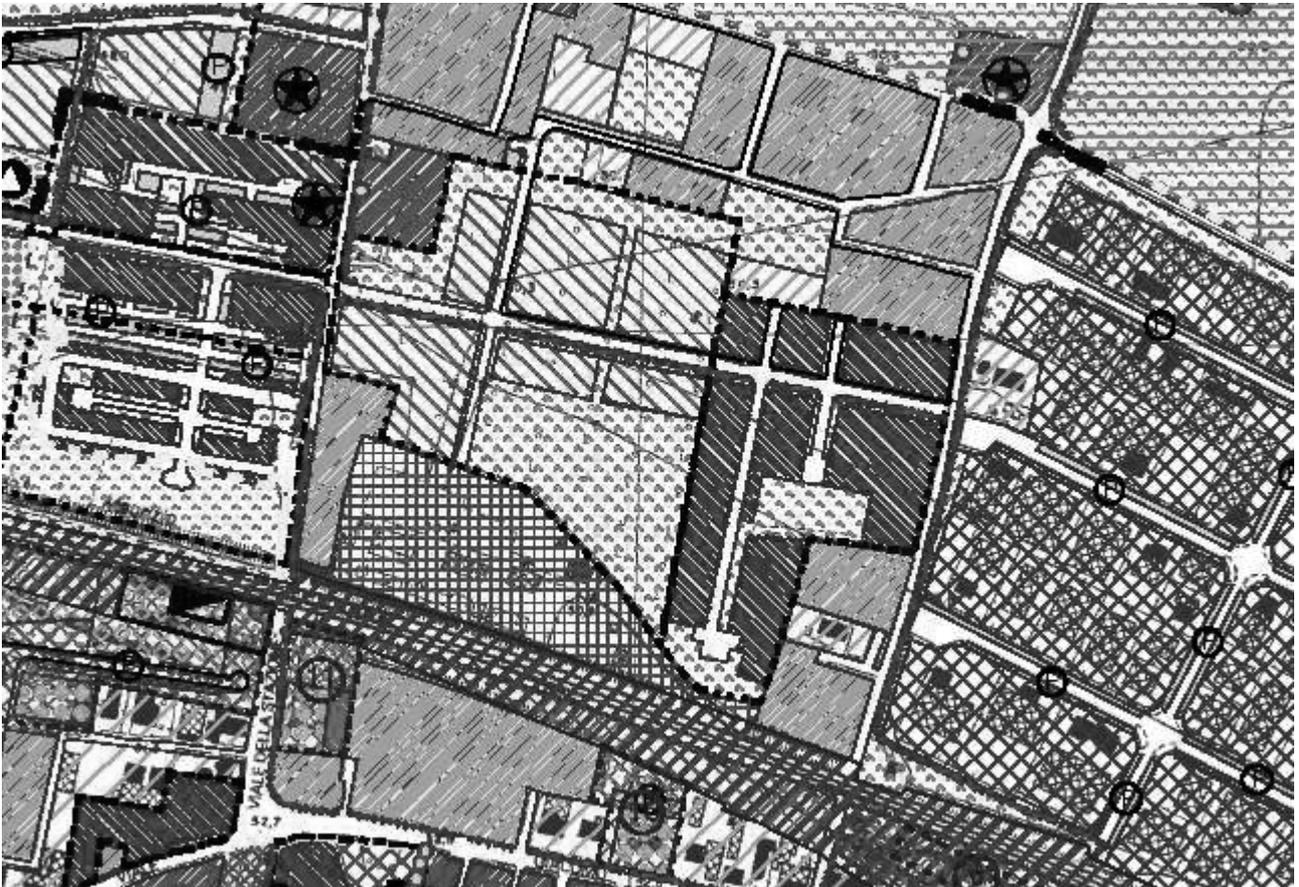
Il movimento indotto dei veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, verrà regolamentato attraverso l'obbligo di realizzazione delle aree di carico e scarico nell'area sud del comparto che confina con ambiti a funzione produttiva.

Verrà infine prevista un'area di mitigazione ambientale in fregio a via Puccini per tenere conto del marginale insediamento residenziale (n. 20 unità immobiliari presenti) nato a cavallo degli anni sessanta lungo via Puccini, che peraltro con l'attuazione dell'intervento d'ambito verrà finalmente dotato di quelle opere di urbanizzazione primaria tuttora inesistenti.



Fig. 1 Rotonda di recente costruzione area S. Biagio

comparto zona centrale ENEL = una medio-piccola struttura di vendita alimentare con superficie di vendita inferiore a 1.400 mq ; una medio-piccola struttura di vendita non alimentare con superficie di vendita inferiore a 400 mq;



Comparto “Zona Centrale ENEL” stralcio della Tavola n. 6 sud: azionamento

Il comparto in cui si propone l’inserimento delle strutture di vendita in oggetto è denominato “Zona Centrale ENEL” e la sua attuazione è regolata dall’art. 61 e più specificatamente dai commi 21 e 36. Il piano particolareggiato di iniziativa pubblica nella sua attuazione deve prevedere uno sviluppo di S.u.c. = 13.753 mq a prevalente destinazione residenziale, è previsto comunque nell’ambito la possibilità dell’utilizzo della funzione commerciale, come funzione complementare, per un max del 30% complessivo di Suc. Pertanto la destinazione è pienamente compatibile con le funzioni assentibili.

La strutture di vendita e relative aree di sosta, verranno realizzate sull’area del comparto che prospetta su via F.lli Cervi e tali strutture potranno essere raggiunte attraverso la viabilità di penetrazione che si interseca con via F.lli Cervi con la rotonda tuttora esistente.

Con tale pianificazione l’Amministrazione ha inteso, oltre alle considerazioni di pianificazione commerciale che hanno portato a questa scelta, creare a nord della rete ferroviaria storica un’area commerciale a servizio dei nuovi insediamenti residenziali che negli ultimi anni si sono sviluppati nell’ambito d’interesse e delle due frazioni di S. Faustino e Fontana.

Il comparto “Zona Centrale ENEL” prospetta su via F.lli Cervi (vedi allegato 2), strada principale “di scorrimento” a due corsie, ex provinciale successivamente declassata a strada comunale attraverso la quale è possibile raggiungere dal centro storico di Rubiera gli insediamenti residenziali

di recente costruzione realizzati a nord della ferrovia storica, in zona piscina, l'abitato di S. Faustino e attraverso via Canale dell'Erba l'abitato di Fontana.

Via F.lli Cervi scavalca la ferrovia attraverso un collegamento a sottopasso e all'incrocio con il comparto in oggetto e via Aristotele è stata realizzata in epoca recente una rotonda (vedi Fig. 2) in



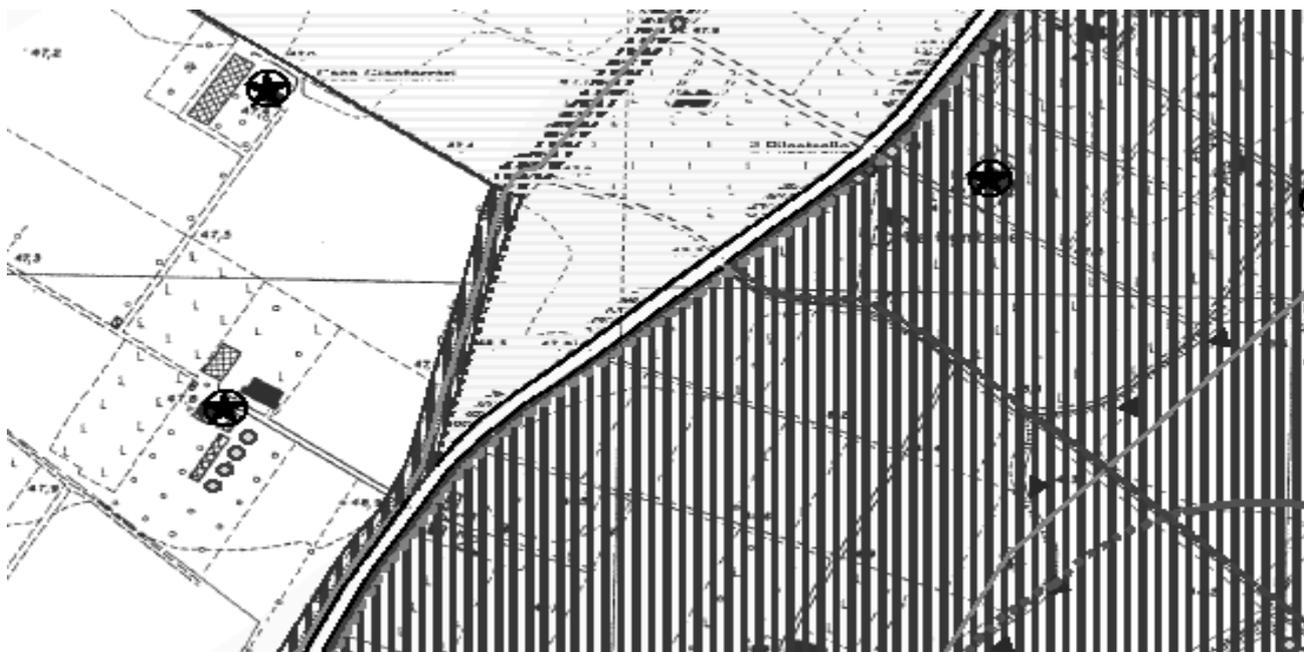
Fig. 2 rotonda di recente costruzione area ENEL

grado di fluidificare il traffico in entrata nel comparto medesimo e in grado di garantire un adeguato livello di accessibilità veicolare. Ai sensi delle NTA del vigente strumento urbanistico il comparto ENEL non potrà essere attraversato da una viabilità di scorrimento, ma solo di penetrazione; pertanto verrà garantita una separazione dei flussi di traffico su via F.lli Cervi e all'interno del comparto tra la parte commerciale e la parte residenziale. La mobilità sostenibile già esistente nell'area, attraversata da ciclopedonali di recentissima realizzazione che collegano il centro storico con gli abitati di S. Faustino e Fontana e l'area residenziale della zona piscina, sommata alla mobilità sostenibile di progetto dell'ambito zona ENEL produrrà un adeguato livello di accessibilità ciclabile e pedonale.

Per quanto concerne i percorsi preferenziali riservati per gli automezzi che effettuano l'approvvigionamento, il movimento indotto dei veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico verranno regolamentati attraverso l'obbligo di realizzazione delle aree di carico e scarico nella parte sud del comparto a ridosso dell'area ferroviaria.

Nel comparto verrà garantita un'adeguata mitigazione tra la parte residenziale e la parte commerciale attraverso la sistemazione di aree a verde pubblico e/o privato.

comparto località Fontana in fregio alla strada provinciale = una medio-piccola struttura di vendita alimentare/non alimentare con superficie di vendita inferiore a 500 mq per trasferimento con ampliamento del Consorzio Agrario Provinciale dall'attuale sede di via Zenone n. 2 per la vendita di mangimi per animali d'affezione, attrezzature per il giardinaggio, prodotti per i trattamenti delle piante da giardino e da orto, piccole confezioni di concimi e prodotti similari;



Stralcio della Tavola n. 6 sud: azzonamento

Il comparto in cui si propone di inserire la struttura di vendita in oggetto è individuato nell'area a forma triangolare compresa tra la provinciale a sud – sud est ed il Canale di Carpi a nord ovest.

Ai sensi delle Norme Tecniche d'Attuazione della Variante Generale al P.R.G. approvata il 27 novembre 2001, l'area d'intervento risulta essere compresa nella Zona omogenea E.3 agricola di tutela degli insediamenti storici e culturali urbani, in cui sono ammesse le utilizzazioni di cui all'art. 87 delle N.T.A., nonché, quelle ammesse dalla Variante al P.R.G. ex art. 15, comma 4, della L.R. E.R. n. 47/78 e succ. mod. e int., approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 6 giugno 2005, che introduce la possibilità di realizzare nuove costruzioni per le esigenze degli imprenditori agricoli. Si fa altresì presente che il nuovo PTCP approvato con atto n. 124 del 17 giugno 2010 non interviene con particolari prescrizioni sull'area.

Si fa comunque presente che l'ambito interessato è posto all'interno dell'area di cui al D.M. dell'1 agosto 2005 denominato "Zona del parco del fiume Secchia": per l'effettiva esecuzione delle opere si avvieranno al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo le procedure autorizzative previste dall'art. 146 del D.Lgs. 427/2004 e s.m.i..

Come si evince dall'oggetto la struttura di vendita di dimensioni inferiori a 500 mq può essere realizzata esclusivamente per il trasferimento con ampliamento del Consorzio Agrario Provinciale che ha già una sede in Rubiera dove è già presente una struttura con attività di vendita connessa all'attività istituzionale che questo Consorzio svolge.

Il Consorzio Agrario, come scopo statutario, contribuisce all'incremento e al miglioramento della produzione agricola, nonché alla predisposizione e gestione dei servizi utili all'agricoltura e alle iniziative di carattere sociale e culturale nell'interesse degli agricoltori; a tal fine produce, acquista e

vende tutto ciò che può essere utile agli agricoltori e all'agricoltura. Proprio per rendere questi e gli altri servizi previsti dal Consorzio, si è scelto di collocare la struttura in un'area a vocazione agricola, come quella posta a nord della ferrovia storica, lungo la provinciale n. 85.

Pertanto nella fattispecie la struttura di vendita da realizzare non può essere considerata "isolata" nel contesto territoriale in cui viene posta ma è funzionale o meglio, accessoria, alla destinazione d'uso dell'attività che verrà svolta nella struttura complessiva del Consorzio Agrario Provinciale e agganciata al territorio dove svolgono la loro attività gli utilizzatori della predetta struttura cioè gli agricoltori. Si fa comunque notare, proprio per la sua funzione accessoria di un'attività ben più ampia, come la superficie di vendita di cui si relaziona è molto minima e molto al di sotto delle entità previste per una struttura definita medio piccola che può arrivare fino a 1.500 mq.

E' chiaramente un tentativo di moltiplicare e favorire le occasioni di aggregazione del mondo agricolo, sfruttando degli organismi, i consorzi agrari per l'appunto, ad ampia rappresentazione territoriale, dotati di strutture logistiche e della capacità di erogazione di servizi necessari al buon funzionamento di organizzazioni di produttori.

Dal punto di vista della mobilità, l'area interessata come già detto prospetta con un'asse viabilistico di scorrimento, la provinciale n. 85, in un'area a prevalente destinazione agricola pertanto non si riscontrano particolari problemi di accessibilità. Inoltre in fregio al comparto interessato, dal lato opposto alla provinciale, scorre la ciclopedonale che collega l'area della frazione di Fontana con il centro di Rubiera e con il sistema di ciclopedonali presenti sul territorio.

comparto multisala cinematografica = un'attività extra alimentare non maggiore di 600 mq. per la vendita di prodotti d'antiquariato, di modernariato, libri, dischi, riviste, prodotti multimediali, hardware, software.



Stralcio della Tavola n. 6 sud: azionamento

La predetta destinazione commerciale che si sviluppa all'interno della Multisala Emiro non subisce nessuna variazione rispetto alle NTA vigenti.
(fine)