

# COMUNE DI MELENDUGNO

## CONSIGLIO COMUNALE DEL 28 SETTEMBRE 2010

### PUNTO 5 O.D.G.

Adozione piano urbanistico esecutivo del comparto C1.9 in Melendugno, ditta: Società Eurospin Puglia S.p.A e altri.

PRESIDENTE – Prego assessore Durante.

ASSESSORE DURANTE – La seconda proposta di piano è stata redatta dall'ingegnere Mario Potì. La superficie del comparto è quantificata in metri quadrati 13.105. L'area è posta nella parte est dell'abitato di Melendugno compresa tra la strada che conduce a Torre dell'Orso e il braccio di circonvallazione all'abitato che collega alla provinciale Melendugno – Torre dell'Orso con la Melendugno – San Foca. Anche qui sono state rispettate le previsioni. La superficie netta risulta di 13.105 metri quadrati, il volume complessivo di 13.033.

CONSIGLIERE FELLINE – Questo piano per noi ha delle particolarità che ci hanno imposto di approfondire più degli altri la questione. Noi vediamo qui un piano urbanistico esecutivo che riguarda un comparto in zona di espansione C. Zone C che sappiamo che sono normalmente destinate alla espansione edilizia, quasi del tutto all'edilizia residenziale, tanto che proprio in questi casi bisogna riservare il 45% delle volumetrie all'edilizia residenziale e economica e popolare. Questo piano ci fa sorgere qualche sospetto.

Qui si sta facendo un piano in zona C di espansione per fare un supermercato, una media struttura di vendita. Quelle medie strutture regolate dalla legge regionale, la 11 del 2003. Qui si sta proponendo la realizzazione di un ipermercato di 1.500 metri quadrati. Sono il 55% di tutta l'area del comparto. Accanto a questo ci sono tre piccoli lotti per edilizia residenziale. Non ci va bene questa cosa qui per una serie di motivi. A parte il fatto che comunque è nata in itinere questa cosa qui perché quando siamo stati convocati nella commissione c'era scritto lottizzazione zona Mora. Poi nell'ultima commissione l'hanno chiamata lottizzazione Margiotta. Adesso vediamo Eurospin Puglia e altri. Una società che ha nel suo oggetto sociale la costruzione e gestione di esercizi commerciali, medie e grandi strutture di vendita.

Le norme tecniche di attuazione prevederebbero in queste aree anche attività commerciali al minuto o artigianali, però naturalmente a noi questo dubbio non va via perché le norme tecniche di attuazione nel nostro piano regolatore sono precedenti alla legge regionale. La ratio di quelle previsioni è sempre stata quella di prevedere accanto alle abitazioni delle piccole attività integrative artigianali, commerciali e piccolo negozietto. Quando si fa un nuovo piccolo quartiere è bene che ci sia un piccolo negozietto. E so già la risposta che mi darete. Le norme tecniche di attuazione prevedono la vendita al minuto, però noi riteniamo che la ratio della norma tecnica di attuazione era orientata a quei piccoli interventi, tanto che la legge regionale è successiva. Cosa dice la legge regionale? Che per le medie e grandi strutture di vendita ci vuole un piano per insediamento produttivi e i Comuni devono adeguare i propri strumenti urbanistici alla nuova legge regionale in tema di commercio, individuando per le medie e grandi strutture di vendita anche le zone in cui è possibile realizzare questi interventi.

A oggi, però, non c'è nessun atto del Consiglio che abbia detto: ci adeguiamo alla legge regionale. E la legge è chiara. Non ricordo che ci sia stato un adeguamento di questo genere, ma comunque non si può a Melendugno agire in questo modo. La nostra amministrazione ha fatto una variante nella zona artigianale. Era una struttura già esistente, che stava andando in malora, un'area pseudo artigianale già di fatto dedicata al commercio, in modo da rivitalizzare la cosa. L'abbiamo fatto alla luce del sole, assumendoci la responsabilità politica della nostra scelta. Un cambio di destinazione d'uso senza dare nuove licenze commerciali.

Vedere un intervento di questo genere nel paese, in una zona C, che per noi è destinata solo a edilizia residenziale con l'integrazione di piccole attività di natura imprenditoriale, artigianali o commerciali, piccoli esercizi di legittimato, questo non può legittimare l'autorizzazione indiretta surrettizia di un nuovo insediamento commerciale di media struttura di vendita di 1.500 metri quadrati. Metà dell'area se

la prende un ipermercato, se guardiamo bene, senza passare alla concertazione con i commercianti. Prima bisogna fare il piano e lo dice la legge regionale. Cari Comuni, adeguate le norme urbanistiche a questa legge. Se ritenete che sul vostro territorio debbano esserci medie e grandi strutture di vendita ditelo. Il Comune non ha mai sentito l'esigenza di farlo e non l'ha mai fatto.

Perché noi contestiamo questa cosa? Perché si sta realizzando una struttura commerciale di 1.500 metri quadrati coperti che occupa il 55% della superficie dell'intero comparto da lottizzare. Questa cosa qua ci fa sorgere dei dubbi e noi non dobbiamo intervenire in modo freddo le norme tecniche di attuazione, perché dobbiamo tener conto del contesto in cui sono state elaborate. Quello strumento urbanistico non è stato adeguato alla legge regionale sul commercio, non sono state previste sul territorio del Comune di Melendugno medie e grandi strutture di vendita attraverso un piano ad hoc previsto da quella legge. Dopo di che possiamo fare tutto quello che vogliamo, portate in Consiglio un piano degli insediamenti per la media e grande struttura di vendita commerciale. Dopo di che dite che a Melendugno c'è bisogno di uno, due, tre sulle marine. Dopo di che dite che quella previsione delle norme tecniche di attuazione che dice vendita al dettaglio, al minuto, si riferisce alle medie e grandi strutture di vendita. Dopo di che possiamo ragionare, però questo passerà attraverso il coinvolgimento dei commercianti, dei cittadini di Melendugno e Borgagne. E è una cosa fatta alla luce del sole. Non vorrei che questi proponenti venissero al Comune dicendo: io ho una carta in più in mano rispetto a qualcun altro. Se non ricordo male, nella legge regionale c'è scritto che non bisogna dare le concessioni edilizie prima di aver dato le licenze commerciali. Anche questo vedo che manca, però se tutto l'appiglio è sul fatto che le norme tecniche di attuazione del Comune di Melendugno astrattamente dicono che accanto alle case è possibile la vendita al minuto, se per voi vendita al minuto è un ipermercato che può alterare gli equilibri economici di una comunità che si faccia. Però non può vedere il nostro voto favorevole.

Sulle altre, invece, lo daremo perché sono la continuazione di un iter procedimentale che è partito con la subcompartazione e è arrivato ai piani urbanistici esecutivi. In questo caso specifico non ce la sentiamo proprio di renderci complici e di fare cose che sembrano chiare, ma che di fatto autorizzano una media struttura di vendita lateralmente, senza passare dalla procedura ordinaria.

Un'ultima annotazione. Stamattina sono andato a vedere il progetto, mi sono fatta fare la copia della relazione tecnica illustrativa. Cosa vado a scoprire? Che i proponenti sono Ditta Margiotta Anna. Eurospin non è ancora proprietaria, ma ha fatto un preliminare di vendita e poi si è fatta autorizzare da Margiotta Anna a presentare il progetto. Il secondo proprietario, 29 metri quadrati, sono due fratelli. Il vero proprietario è il Comune di Melendugno. Un fratello ha l'enfiteusi per un mezzo, l'altro fratello ha l'enfiteusi per un altro mezzo. Il Comune di Melendugno è proprietario di una parte dell'area oggetto della lottizzazione e non sta dicendo niente. Ma scusate un attimo, volete approvare qualcosa del genere o volete approfondire per chiarire meglio la questione. L'enfiteusi è un diritto reale di godimento, è come l'usufrutto, ma la proprietà è del Comune. L'abbiamo scoperto questa mattina che gli altri due proponenti non sono proprietari, sono enfiteuti.

Per tutti questi motivi noi riteniamo che questo piano urbanistico non possa essere da noi appoggiato e approvato.

PRESIDENTE – Chi è favorevole?

#### VOTAZIONE

FAVOREVOLI n. 12

CONTRARI n. 5 (Felline, Durante Ch., Giausa,  
Galati e Degaetani)

PRESIDENTE – Per l'immediata esecutività.

#### VOTAZIONE

FAVOREVOLI n. 12

CONTRARI n. 5 (Felline, Durante Ch., Giausa,  
Galati e Degaetani)