



Allegato N9

*Schede descrittive delle grandi
strutture di vendita*



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI – SCHEDA N. 1

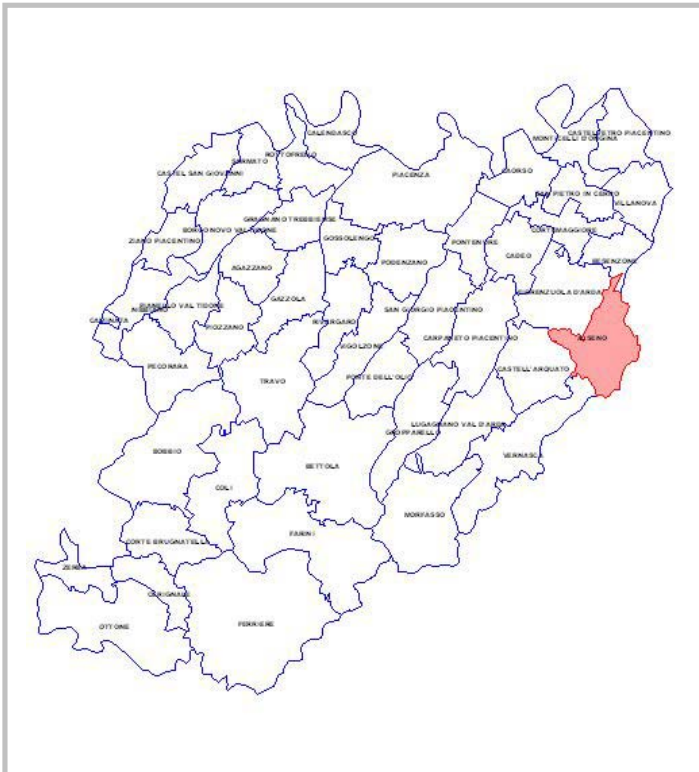
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

Comune di Alseno

Denominazione: Casamercato

Località: Va Emilia

Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 6



Il territorio comunale



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Variante Generale al PRG approvata con atto G.R. n.47 del 21.01.1992
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti produttivi
Tipologie commerciali ammesse	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

**- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -**

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*				
Tipologia commerciale dell'insediamento	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare (GEI)			
Classe dimensionale di riferimento	mq. 1.500 ÷ 10.000			
Stato di attuazione	Esistente	Superficie autorizzata	mq. 7.050	
		Superficie massima autorizzabile	mq. 10.000	
		Superficie residua	mq. 2.950	
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	<u>Beni per la casa</u>	Tempo libero Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'insediamento è ubicato ai margini del capoluogo, in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento	Complesso commerciale isolato prospiciente la SS9 Via Emilia			
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	<u>A raso</u>	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	<u>Assenti</u>
	GSV nelle vicinanze	si		<u>no</u>
	Prossimità al c. abitato	si		<u>no</u>
	Contesto	Urbano		<u>Rurale</u>

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio diretto sulla SS9 Via Emilia
	Rete stradale prevista	
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Alseno
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	a2. Struttura con accesso diretto da strada extraurbana principale
	Requisito b	
	Requisito c	

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Entro 300 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Entro 300 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	Presenti

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuato dal PTCP
Criticità infrastrutturali	Si possono configurare situazioni di potenziale criticità legate alla mancanza di alcuni tratti della rete fognaria.

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE

Tipologie dimensionali ammesse n. 1 grande struttura di vendita non alimentare di livello inferiore

L'attuazione dell'intervento di ampliamento è subordinato a:

- la verifica di sostenibilità dello stesso, con riferimento particolare all'analisi degli impatti provocati sul sistema viabilistico esistente, e la realizzazione delle eventuali opere necessarie al fine di migliorare la rete infrastrutturale esistente;
- la realizzazione degli adeguamenti eventualmente necessari relativamente alla rete fognaria;
- il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP;
- il concorso all'implementazione della Rete Ecologica provinciale.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

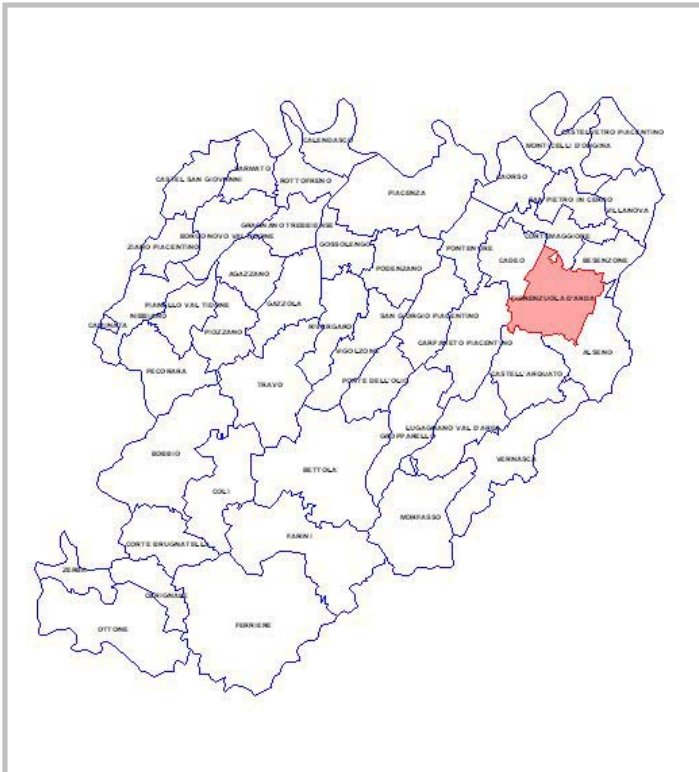
L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.



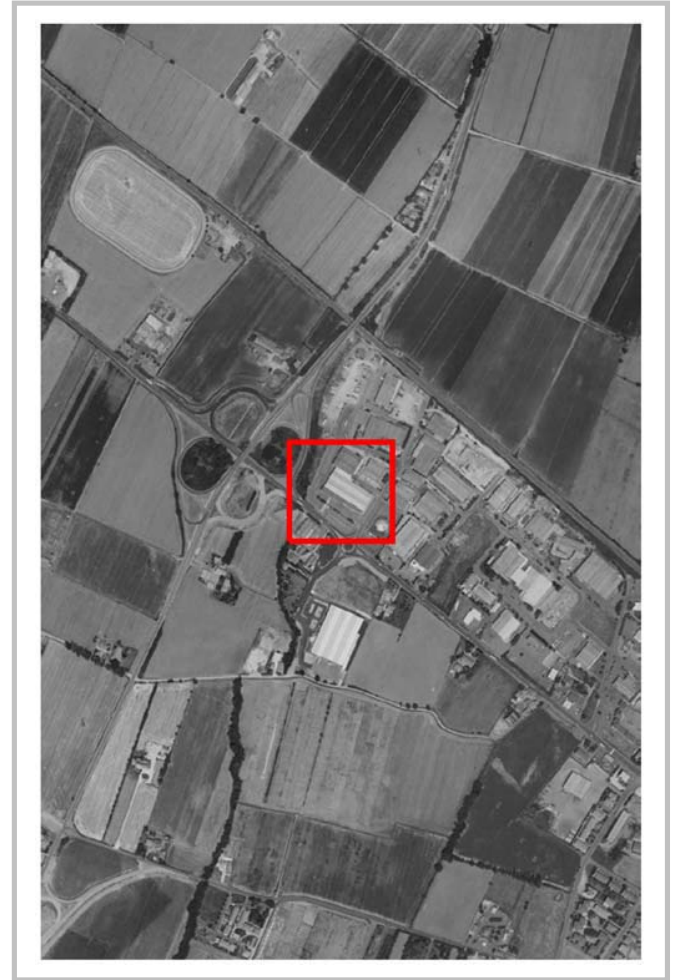
SCHEDE DESCRITTIVE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI – SCHEDA N. 2

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

Comune di Fiorenzuola d'Arda
Denominazione: Mercatone Uno,
Località: Va Emilia
Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 6



Il territorio comunale



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Variante Generale al PRG approvata con atto G.R. n. 600 del 02.04.1996
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti produttivi
Tipologie commerciali ammesse	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

**- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -**

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare (GEI)				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 2.500 ÷ 10.000				
Stato di attuazione	Esistente	Superficie autorizzata	mq. 5.270		
		Superficie massima autorizzabile	mq. 10.000		
		Superficie residua	mq. 4.730		
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	<u>Beni per la casa</u>	Tempo libero	Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'insediamento è ubicato ai margini del capoluogo, in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento	Complesso commerciale isolato prospiciente la SS9 Via Emilia			
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	<u>A raso</u>	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	<u>Assenti</u>
	GSV nelle vicinanze	si		<u>no</u>
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	<u>Urbano</u>		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio diretto sulla SS9 + Tangenziale di Fiorenzuola
	Rete stradale prevista	
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Fiorenzuola (non serve direttamente la struttura)
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	a5. Struttura accessibile direttamente da una strada a cui il PUT e/o il PRG assegna il ruolo di strada urbana di quartiere
	Requisito b	
	Requisito c	

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Entro 1.500 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Entro 300 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	Presenti

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'insediamento è incluso nel perimetro dei progetti di tutela, recupero e valorizzazione individuato dal PTCP per il torrente Arda e dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuate dal PTCP
Criticità infrastrutturali	

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE	
Tipologie dimensionali ammesse	n. 1 grande struttura di vendita non alimentare di livello inferiore
L'attuazione dell'intervento di ampliamento è subordinato a:	
<ul style="list-style-type: none"> - Il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP; - il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 53 delle Norme del PTCP; - la realizzazione delle eventuali opere necessarie relative alle reti tecnologiche; - il concorso all'implementazione della Rete Ecologica provinciale. 	

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI – SCHEDA N. 3

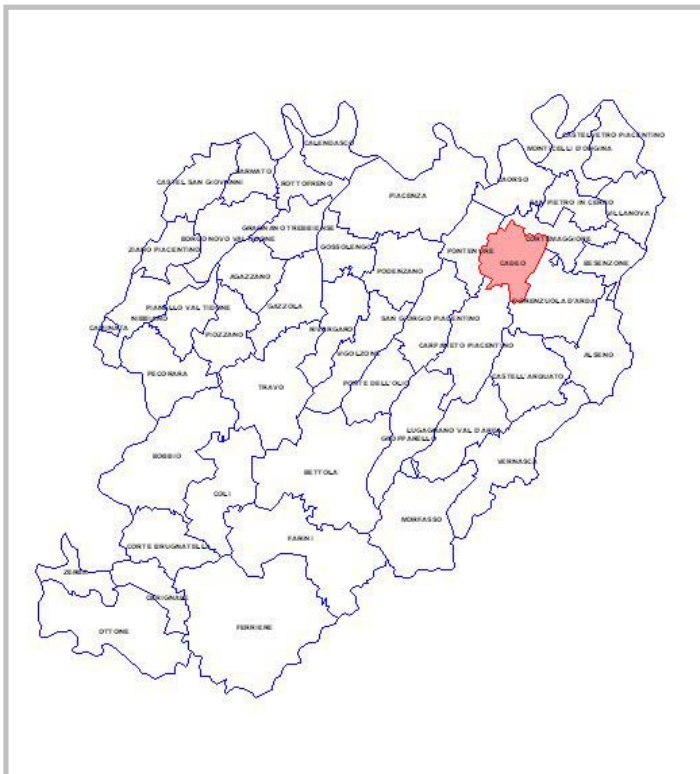
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

COMUNE DI Cadeo

Denominazione: Negri Arredamenti

Località: Roveleto – Via Emilia

Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 1



Il territorio comunale



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con atto C.C. n.26 del 05.04.2007
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Ambiti specializzati per attività produttive
Tipologie commerciali ammesse	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

**- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -**

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare (GEI)				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 1.500 ÷ 10.000				
Stato di attuazione	Esistente	Superficie autorizzata		mq. 3.875	
		Superficie massima autorizzabile		mq. 10.000	
		Superficie residua		mq. 6.125	
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	<u>Beni per la casa</u>	Tempo libero	Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'insediamento è ubicato a Roveleto, in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento	Complesso commerciale isolato prospiciente la SS9 Via Emilia			
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	<u>A raso</u>	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	<u>Assenti</u>
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	<u>Urbano</u>		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio diretto sulla SS9 Via Emilia
	Rete stradale prevista	
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Roveleto (non serve direttamente la struttura)
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	a2. Struttura con accesso diretto da strada extraurbana principale
	Requisito b	b3. collocazione a meno di m. 100 fra l'ingresso alla struttura e una fermata di servizi di trasporto urbano o suburbano collettivo a media o elevata frequenza
	Requisito c	

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Entro 100 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Entro 300 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	Presenti

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'insediamento è incluso parzialmente nella Zona C2 non protetta da difese idrauliche ed è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuate dal PTCP L'ambito è parzialmente incluso nel corridoio ecologico secondario individuato lungo il corso del Chiavenna nell'ambito della Rete Ecologica provinciale
Criticità infrastrutturali	Il comune di Cadeo è caratterizzato da notevoli criticità infrastrutturali, principalmente dovute alla mancanza di tratti della rete fognaria colluttante al depuratore

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE

Tipologie dimensionali ammesse n. 1 grande struttura di vendita non alimentare di livello inferiore

L'attuazione dell'intervento di ampliamento è subordinato a:

- il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13 delle Norme del PTCP, qualora ubicato nella Zona C2;
- il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP;
- il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 67 delle Norme del PTCP;
- la realizzazione degli adeguamenti necessari relativamente alle reti tecnologiche, con particolare riferimento a quelle fognaria;
- il concorso all'implementazione della Rete Ecologica provinciale.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI – SCHEDA N. 4

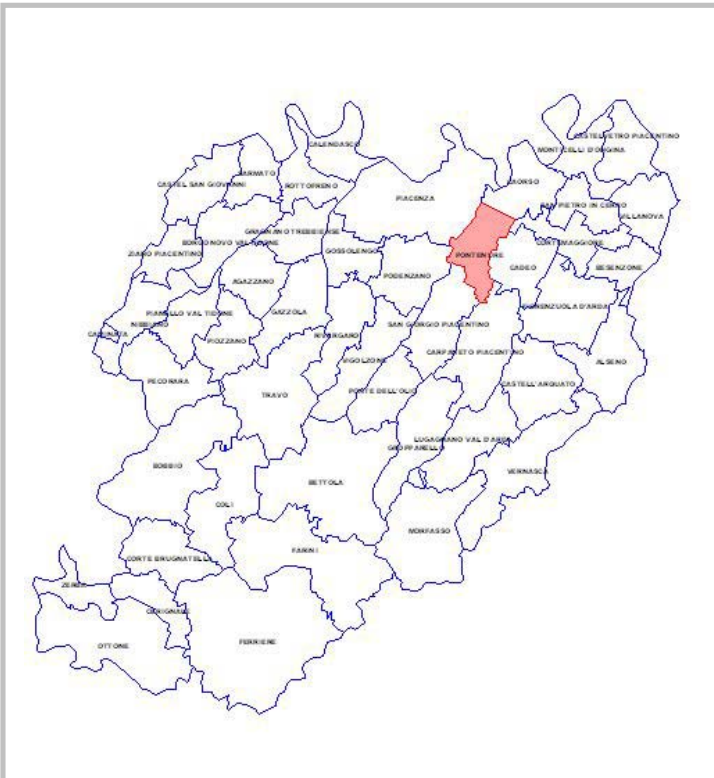
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

COMUNE DI Pontenure

Denominazione: Mobilificio Mazzoni

Località: Va Emilia

Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 1



Il territorio comunale



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Piano Regolatore Generale approvato con atto G.P. n. 203 del 05.07.2000
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti produttivi
Tipologie commerciali ammesse	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).



- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare (GEI)				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 1.500 ÷ 10.000				
Stato di attuazione	Esistente	Superficie autorizzata		mq. 1.700	
		Superficie massima autorizzabile		mq. 10.000	
		Superficie residua		mq. 8.300	
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	<u>Beni per la casa</u>	Tempo libero	Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'insediamento è ubicato nel capoluogo, in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento	Complesso commerciale isolato prospiciente la SS9 Via Emilia			
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	A raso	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	Assenti
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	<u>Urbano</u>		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio diretto sulla SS9 Via Emilia
	Rete stradale prevista	
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Pontenure (non serve direttamente la struttura)
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	a2. Struttura con accesso diretto da strada extraurbana principale
	Requisito b	b3. collocazione a meno di m. 100 fra l'ingresso alla struttura e una fermata di servizi di trasporto urbano o suburbano collettivo a media o elevata frequenza
	Requisito c	

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Entro 100 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Oltre i 500 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	Presenti

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuate dal PTCP
Criticità infrastrutturali	

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE	
Tipologie dimensionali ammesse	n. 1 grande struttura di vendita non alimentare di livello inferiore
L'attuazione dell'intervento di ampliamento è subordinato a	
<ul style="list-style-type: none"> - Il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP; - la realizzazione delle eventuali opere necessarie relative alle reti tecnologiche; - il concorso all'implementazione della Rete Ecologica provinciale. 	

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI – SCHEDA N. 5

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI
COMUNE DI Piacenza
Denominazione: Italiarredo
Località: Le Mose
Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 1



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV



Il territorio comunale

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Variante Generale al PRG approvata con atto G.P. n. 127 del 29.03.2001
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti direzionali e terziari
Tipologie commerciali ammesse	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).



- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*				
Tipologia commerciale dell'insediamento	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare (GEI)			
Classe dimensionale di riferimento	mq. 2.500 ÷ 10.000			
Stato di attuazione	Esistente	Superficie autorizzata	mq. 3.926	
		Superficie massima autorizzabile	mq. 10.000	
		Superficie residua	mq. 6.074	
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	<u>Beni per la casa</u>	Tempo libero Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'insediamento è ubicato nel capoluogo, in Loc. Le Mose, in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento	Complesso commerciale isolato, nelle vicinanze della SP10R Padana Inferiore			
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	A raso	interrati	<u>Inesistenti</u>
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	<u>Assenti</u>
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	<u>Urbano</u>		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio sulla controstrada alla SP10R + Tangenziale di Piacenza
	Rete stradale prevista	
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Piacenza (non serve direttamente la struttura)
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	a5. Struttura accessibile direttamente da una strada a cui il PUT e/o il PRG assegna il ruolo di strada urbana di quartiere
	Requisito b	
	Requisito c	

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Entro 500 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Oltre i 300 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	Presenti

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'insediamento è incluso nella Zona C1 extrarginale o protetta da difese idrauliche ed è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei del PTCP
Criticità infrastrutturali	

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE

Tipologie dimensionali ammesse n. 1 grande struttura di vendita non alimentare di livello inferiore

L'attuazione dell'intervento di ampliamento è subordinato a:

- il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13 delle Norme del PTCP;
- il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP;
- la realizzazione delle eventuali opere necessarie relative alle reti tecnologiche;
- il concorso all'implementazione della Rete Ecologica provinciale.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI – SCHEDA N. 6

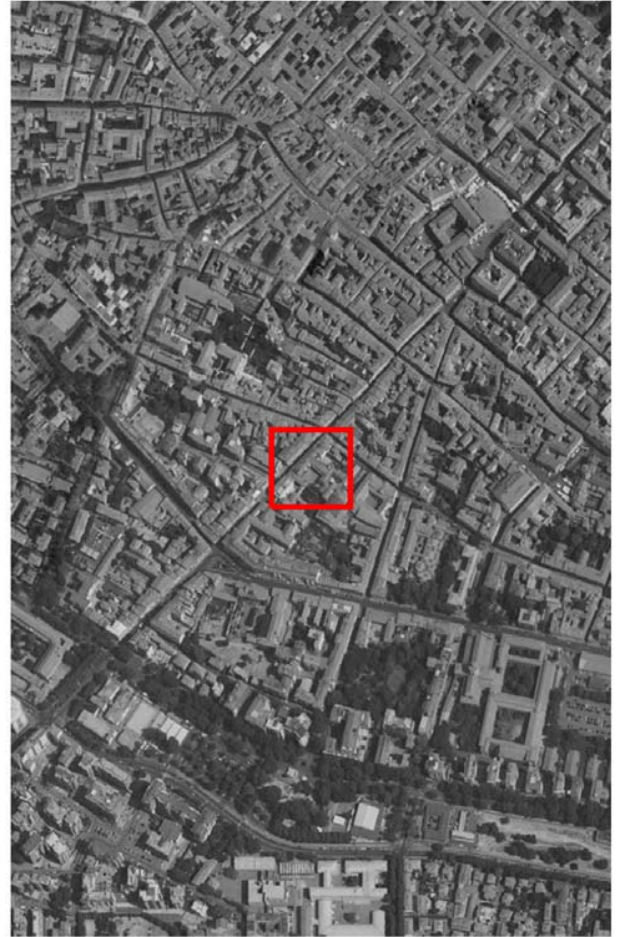
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

COMUNE DI Piacenza

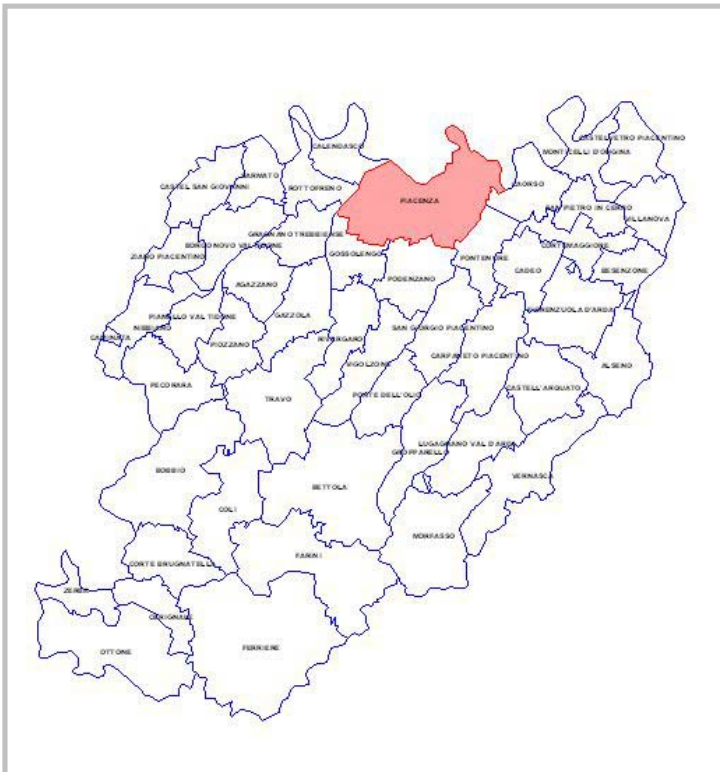
Denominazione: COIN

Località: Corso Vittorio Emanuele II°

Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 1



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV



Il territorio comunale

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Variante Generale al PRG approvata con atto G.P. n. 127 del 29.03.2001
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti direzionali e terziari
Tipologie commerciali ammesse	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

**- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -**

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare (GEI)				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 2.500 ÷ 10.000				
Stato di attuazione	Esistente	Superficie autorizzata	mq. 2.711		
		Superficie massima autorizzabile	mq. 10.000		
		Superficie residua	mq. 7.289		
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	Beni per la casa	Tempo libero	Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'insediamento è ubicato nel centro storico del capoluogo, in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento	L'insediamento è compreso in un complesso con destinazione residenziale			
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	A raso	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	Assenti
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	Urbano		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio diretto sul Corso Vittorio Emanuele II°
	Rete stradale prevista	
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Piacenza (non serve direttamente la struttura)
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	
	Requisito b	
	Requisito c	

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Entro 300 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Oltre i 300 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	Presenti

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuate dal PTCP
Criticità infrastrutturali	

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE	
Tipologie dimensionali ammesse	n. 1 grande struttura di vendita non alimentare di livello inferiore
L'attuazione dell'intervento di ampliamento è subordinato alla realizzazione delle eventuali opere necessarie relative alle reti tecnologiche ed al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP.	

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

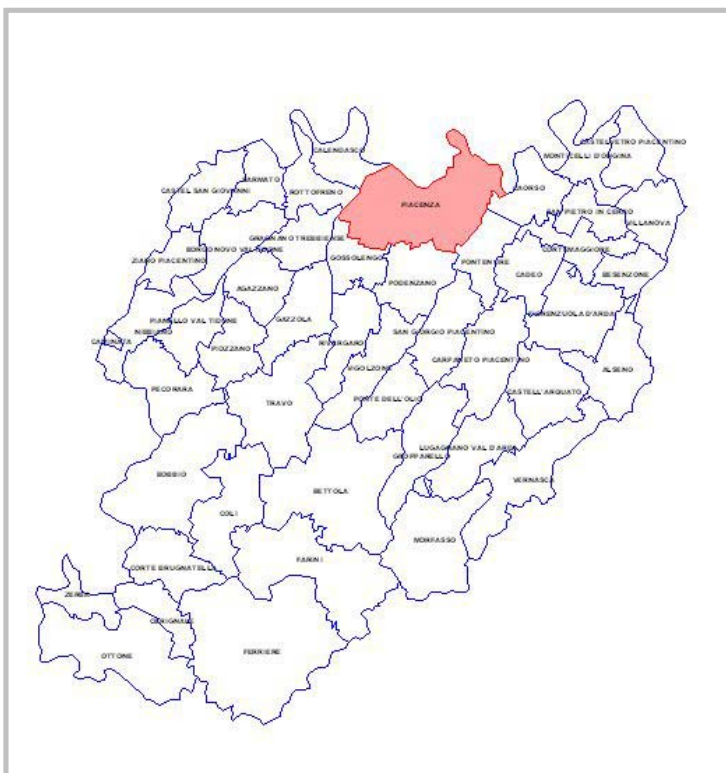


SCHEDE DESCRITTIVE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI – SCHEDA N. 7

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI
COMUNE DI Piacenza
Denominazione: Centro Commerciale Farnese
Località: Piacenza – S. Antonio
Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 1



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV



Il territorio comunale

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Variante Generale al PRG approvata con atto G.P. n. 127 del 29.03.2001
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti direzionali e terziari
Tipologie commerciali ammesse	Centro commerciale di livello inferiore

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

**- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -****CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE***

Tipologia commerciale dell'insediamento	Centro commerciale di livello inferiore (CCI)				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 4.500 alimentare (A) + mq. 10.000 non alimentare (EA)				
Stato di attuazione	Esistente	Superficie autorizzata	mq. 1.482 (A) mq. 2.584 (EA)		
		Superficie massima autorizzabile	mq. 4.500 (A) + mq. 10.000 (EA)		
		Superficie residua	mq. 3.019 (A) + mq. 7.416 (EA)		
Tipologia di beni commercializzati	<u>Alimentari</u>	<u>Abbigliamento</u>	Beni per la casa	<u>Tempo libero</u>	<u>Altro</u>

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA

Morfologia del territorio	L'insediamento è ubicato nella zona occidentale capoluogo, in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento	Complesso commerciale isolato, nei pressi della SP10R Padana Inferiore			
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	<u>A raso</u>	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	<u>Assenti</u>
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	<u>Urbano</u>		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*

Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio diretto su Via Atleti Azzurri d'Italia, che collega due assi viari principali: Via I° Maggio e la SP10R	
	Rete stradale prevista	Completamento della tangenziale sud di Piacenza e realizzazione di una pista ciclabile di collegamento tra Piazzale Torino e la frazione di S. Antonio	
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Piacenza (non serve direttamente la struttura)	
	Rete ferroviaria prevista		
Accessibilità*	Requisito a	a5. Struttura accessibile direttamente da una strada a cui il PUT e/o il PRG assegna il ruolo di strada urbana di quartiere	
	Requisito b	b3. Collocazione a meno di m. 100 fra l'ingresso alla struttura e una fermata di servizi del trasporto urbano o suburbano collettivo a media o elevata frequenza	
	Requisito c		

PRESENZA DI SERVIZI*

Mobilità	Fermate del TPL	Entro 100 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Entro 100 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	Presenti

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE

Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuate dal PTCP
Criticità infrastrutturali	

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE

Tipologie dimensionali ammesse n. 1 centro commerciale di livello inferiore

L'attuazione dell'intervento di ampliamento è subordinato a:

- il rispettare delle disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP;
- la realizzazione degli adeguamenti eventualmente necessari relativamente alle reti tecnologiche;
- il concorso all'implementazione della Rete Ecologica provinciale.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI – SCHEDA N. 8

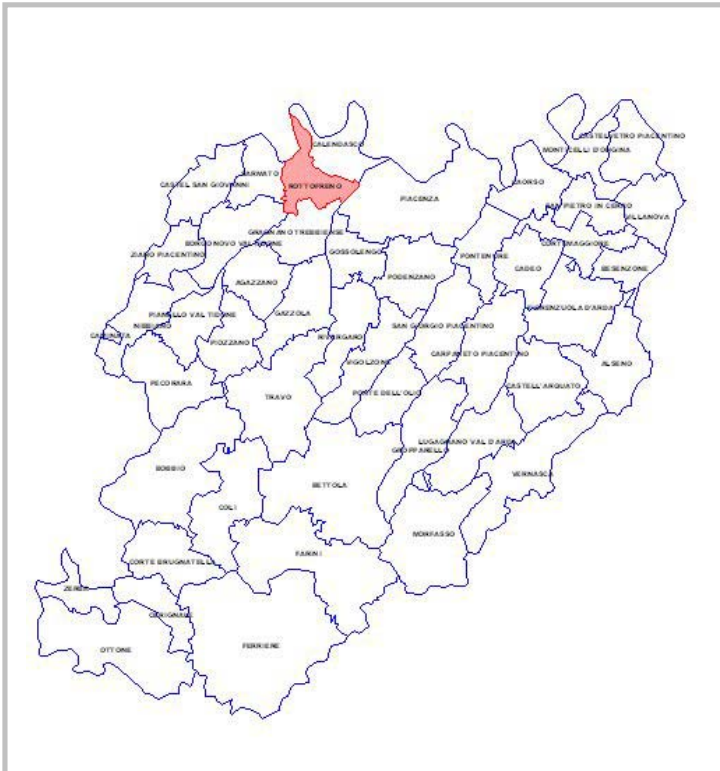
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

COMUNE DI Rottofreno

Denominazione: Mercatone Uno

Località: Rottofreno – Padana Inferiore

Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 1



Il territorio comunale



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Piano Regolatore Generale approvato con atto G.R. n. 2294 del 24.09.1996
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti direzionali e terziari
Tipologie commerciali ammesse	Grande struttura di livello inferiore non alimentare

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).



CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Grande struttura di livello inferiore non alimentare (GEI)				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 2.500 ÷ 10.000				
Stato di attuazione	Esistente	Superficie autorizzata		mq. 6.062	
		Superficie massima autorizzabile		mq. 10.000	
		Superficie residua		mq. 3.938	
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	<u>Beni per la casa</u>	Tempo libero	Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'insediamento è ubicato nel capoluogo, in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento	Complesso commerciale isolato prospiciente la SP10R Padana Inferiore			
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	<u>A raso</u>	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	<u>Assenti</u>
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	Urbano		<u>Rurale</u>

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio diretto sulla SP10R Padana Inferiore
	Rete stradale prevista	Completamento della tangenziale sud di Piacenza
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Rottofreno (non serve direttamente la struttura)
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	a2. Struttura con accesso diretto da una strada extraurbana principale
	Requisito b	
	Requisito c	c3. Innesto canalizzato ad uso esclusivo dell'insediamento

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Oltre i 500 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Oltre i 500 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	Presenti

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuate dal PTCP
Criticità infrastrutturali	

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE	
Tipologie dimensionali ammesse	n. 1 grande struttura di vendita non alimentare di livello inferiore
L'attuazione dell'intervento di ampliamento è subordinato a:	
- al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP;	
- la realizzazione degli eventuali adeguamenti necessari relativamente alle reti tecnologiche;	
- il concorso all'implementazione della Rete Ecologica provinciale.	

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI – SCHEDA N. 9

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

COMUNE DI Castel San Giovanni

Denominazione: Centro commerciale Castello

Località: Castel San Giovanni – Padana Inferiore

Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 2



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV



Il territorio comunale

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Variante Generale al PRG approvata con atto G.R. n.269 del 11.02.1992
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti produttivi
Tipologie commerciali ammesse	Centro commerciale di livello inferiore

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

**- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -**

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Centro commerciale di livello inferiore (CCI)				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 4.500 alimentare (A) + mq. 10.000 non alimentare (EA)				
Stato di attuazione	Esistente	Superficie autorizzata	mq. 1.656 (A) mq. 3.844 (EA)		
		Superficie massima autorizzabile	mq. 4.500 (A) + mq. 10.000 (EA)		
		Superficie residua	mq. 2.844 (A) + mq. 6.156 (EA)		
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	Beni per la casa	Tempo libero	Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'insediamento è ubicato ai margini del capoluogo, in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento	Complesso commerciale isolato prospiciente la SP10R Padana Inferiore			
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	A raso	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	Assenti
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	Urbano		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio diretto sulla SP 10R e su una strada di quartiere
	Rete stradale prevista	
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Castel San Giovanni (non serve direttamente la struttura)
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	a2. Struttura con accesso diretto da una strada extraurbana principale a5. Struttura accessibile direttamente da una strada a cui il PUT e/o il PRG assegna il ruolo di strada urbana di quartiere
	Requisito b	b3. Collocazione a meno di m. 100 fra l'ingresso alla struttura e una fermata di servizi del trasporto urbano o suburbano collettivo a media o elevata frequenza
	Requisito c	c3. Innesto canalizzato ad uso esclusivo dell'insediamento

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Entro 100 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Entro 300 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	Presenti

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuate dal PTCP
Criticità infrastrutturali	Potenziali situazioni di criticità sono legate all'assenza di capacità residua del depuratore di Castel San Giovanni

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE	
Tipologie dimensionali ammesse	n. 1 centro commerciale di livello inferiore
L'attuazione dell'intervento di ampliamento è subordinato a:	
- Il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP;	
- la realizzazione degli adeguamenti necessari relativamente alle reti tecnologiche, con particolare riferimento all'ampliamento del depuratore di Castel San Giovanni (già inserito nel Piano d'Ambito);	
- il concorso all'implementazione della Rete Ecologica provinciale.	

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI – SCHEDA N. 10

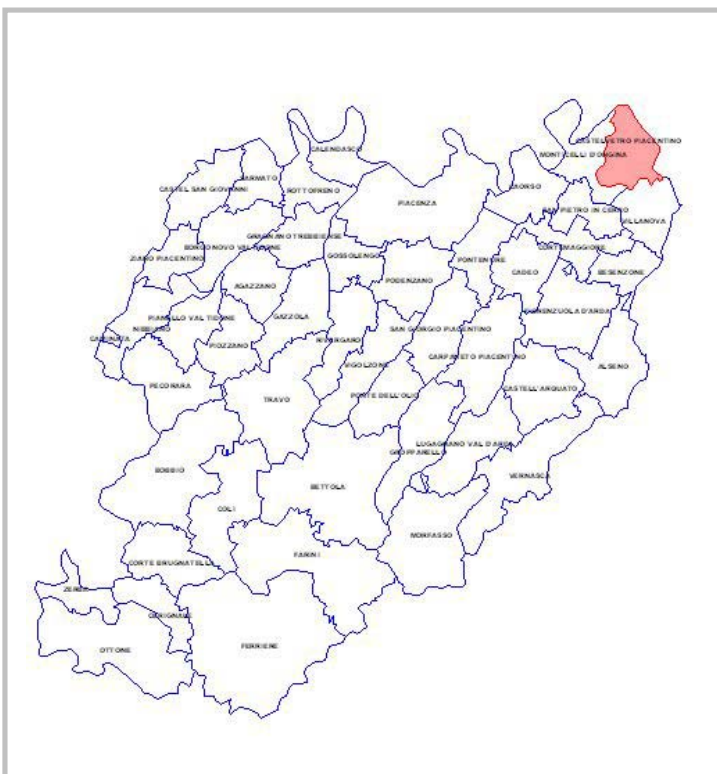
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

COMUNE DI Castelvetro P. no

Denominazione: Centro commerciale Verbena

Località: Castelvetro – Padana Inferiore

Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 5



Il territorio comunale



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Variante Generale al PRG approvata con atto G.R. n. 92 del 30.01.1996
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti produttivi
Tipologie commerciali ammesse	Centro commerciale di livello inferiore e grande struttura di livello inferiore non alimentare

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).



- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Centro commerciale di livello inferiore non alimentare (CCI) + grande struttura di livello inferiore non alimentare (GEI) – Polo Funzionale				
Classe dimensionale di riferimento	CCI = mq. 4.500 alimentare (A) + mq. 10.000 non alimentare (EA) GEI = mq. 1.500 ÷ 10.000				
Stato di attuazione	Esistente	Superficie autorizzata	CCI = mq. 4.500 (A) mq. 5.650 (EA) GEI = mq. 2.632		
		Superficie massima autorizzabile	mq. 4.500 (A) + mq. 10.000 (EA)		
		Superficie residua	CCI = mq. 4.350 (EA) GEI = mq. 7.368		
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	Beni per la casa	Tempo libero	Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'insediamento è ubicato ai margini del capoluogo, in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento	Complesso commerciale isolato prospiciente la SP10R Padana Inferiore			
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	A raso	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	Assenti
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	Urbano		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio diretto sulla SP10R e su una strada di quartiere
	Rete stradale prevista	
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Castelvetro (non serve direttamente la struttura)
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	a3. Collocazione nell'ambito di preesistenti strutture commerciali
	Requisito b	b3. Collocazione a meno di m. 100 fra l'ingresso alla struttura e una fermata di servizi del trasporto urbano o suburbano collettivo a media o elevata frequenza
	Requisito c	c2. Innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita o dell'area commerciale integrata con corsie di decelerazione, di accelerazione e di accumulo di lunghezza adeguata ai flussi di traffico attesi

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Entro 100 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Entro 300 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	Presenti

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'insediamento è incluso nella Zona C1 extrarginale o protetta da difese idrauliche ed è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei del PTCP
Criticità infrastrutturali	L'ambito non è servito dalla rete della pubblica fognatura

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE

Tipologie dimensionali ammesse n. 1 centro commerciale di livello inferiore e n. 1 grande struttura di vendita

L'attuazione dell'intervento di ampliamento è subordinato a:

- il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13 delle Norme del PTCP;
- il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP;
- la realizzazione degli adeguamenti necessari relativamente alle reti tecnologiche, con particolare riferimento a quella fognaria;
- la verifica di sostenibilità dello stesso, con riferimento particolare all'analisi degli impatti provocati sul sistema viabilistico esistente, e la realizzazione delle eventuali opere necessarie al fine di migliorare la rete infrastrutturale esistente;
- il concorso all'implementazione della Rete Ecologica provinciale.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti. Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI – SCHEDA N. 11

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

COMUNE DI Piacenza

Denominazione: Centro Commerciale Gotico

Località: Montale

Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 1



Il territorio comunale



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Variante Generale al PRG approvata con atto G.P. n. 127 del 29.03.2001
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti direzionali e terziari
Tipologie commerciali ammesse	Centro commerciale di livello superiore

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

**- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -**

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Centro commerciale di livello superiore (CCS) – Polo Funzionale				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 10.000 alimentare (A) + mq. 20.000 non alimentare (EA)				
Stato di attuazione	Esistente	Superficie autorizzata	mq. 6.000 (A) mq. 11.590 (EA)		
		Superficie massima autorizzabile	mq. 10.000 (A) + mq. 20.000 (EA)		
		Superficie residua	mq. 4.000 (A) + mq. 8.410 (EA)		
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	Beni per la casa	Tempo libero	Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'insediamento è ubicato nella zona orientale del capoluogo, in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento	Complesso commerciale isolato, nei pressi della tangenziale di Piacenza			
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	A raso	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	Assenti
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	Urbano		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio diretto su Via Atleti Azzurri d'Italia, che collega due assi viari principali: Via 1° Maggio e la SP10R Padana Inferiore
	Rete stradale prevista	
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Piacenza (non serve direttamente la struttura)
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	a1. Struttura raggiungibile direttamente da una strada con le caratteristiche delle strade di tipo A o B di cui all'art. 2 del Codice della Strada o quantomeno con le caratteristiche geometriche di cui al tipo III CNR a2. Struttura con accesso diretto da strada extraurbana principale
	Requisito b	b3. Collocazione a meno di m. 100 fra l'ingresso alla struttura e una fermata di servizi del trasporto urbano o suburbano collettivo a media o elevata frequenza
	Requisito c	c1. Innesto ad uso esclusivo della struttura di vendita senza intersezioni a raso c3. innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Entro 100 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Entro 100 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	Presenti

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuato dal PTCP
Criticità infrastrutturali	

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE	
Tipologie dimensionali ammesse	n. 1 centro commerciale di livello superiore
L'attuazione dell'intervento di ampliamento è subordinato a: - Il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP; - la realizzazione degli adeguamenti eventualmente necessari relativamente alle reti tecnologiche; - il concorso all'implementazione della Rete Ecologica provinciale.	

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI – SCHEDA N. 12

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

COMUNE DI Alseno

Denominazione: Rossetti Market

Località: Alseno – Via Emilia

Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 6



Il territorio comunale



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Variante Generale al PRG approvata con atto G.R. n.47 del 21.01.1992
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti produttivi
Tipologie commerciali ammesse	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

**- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -**

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare (GEI)				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 1.500 ÷ 10.000				
Stato di attuazione	Esistente	Superficie autorizzata			
		Superficie massima autorizzabile		mq. 10.000	
		Superficie residua		mq. 10.000	
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	Beni per la casa	Tempo libero	Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'ambito è ubicato fuori dal centro abitato, in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento	Complesso commerciale isolato prospiciente la SS9 Via Emilia			
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	A raso	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	Assenti
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	Urbano		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio diretto sulla SS9 Via Emilia
	Rete stradale prevista	
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Alseno
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	a2. Struttura con accesso diretto da strada extraurbana principale
	Requisito b	
	Requisito c	

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Oltre i 500 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Oltre i 500 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è parzialmente interessato dalla presenza di un corridoio fluviale secondario individuato nell'ambito della Rete Ecologica provinciale L'ambito è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuate dal PTCP
Criticità infrastrutturali	L'ambito presenta notevoli criticità, dovute principalmente alla mancanza di collegamenti con le reti fognaria ed acquedottistica

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE

Tipologie dimensionali ammesse n. 1 grande struttura di vendita non alimentare di livello inferiore

L'attuazione dell'intervento di ampliamento è subordinato a:

- Rispettare le disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP;
- rispettare le disposizioni di cui all'art. 67 delle Norme del PTCP;
- la verifica di sostenibilità dello stesso, con riferimento particolare all'analisi degli impatti provocati sul sistema viabilistico esistente, e la realizzazione delle eventuali opere necessarie al fine di migliorare la rete infrastrutturale esistente;
- la realizzazione degli adeguamenti necessari relativamente alle reti tecnologiche, con particolare riferimento a quelle fognaria ed acquedottistica;
- la restituzione al Comune dell'autorizzazione commerciale per media struttura di vendita non alimentare già rilasciata e all'oggi attiva;
- il concorso all'implementazione della Rete Ecologica provinciale.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI – SCHEDA N. 13

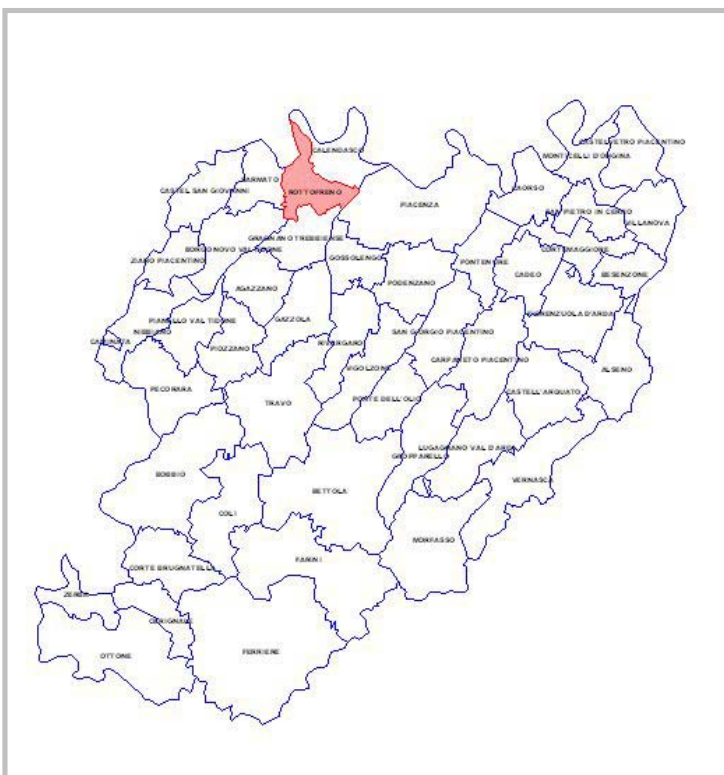
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

COMUNE DI Rottofreno

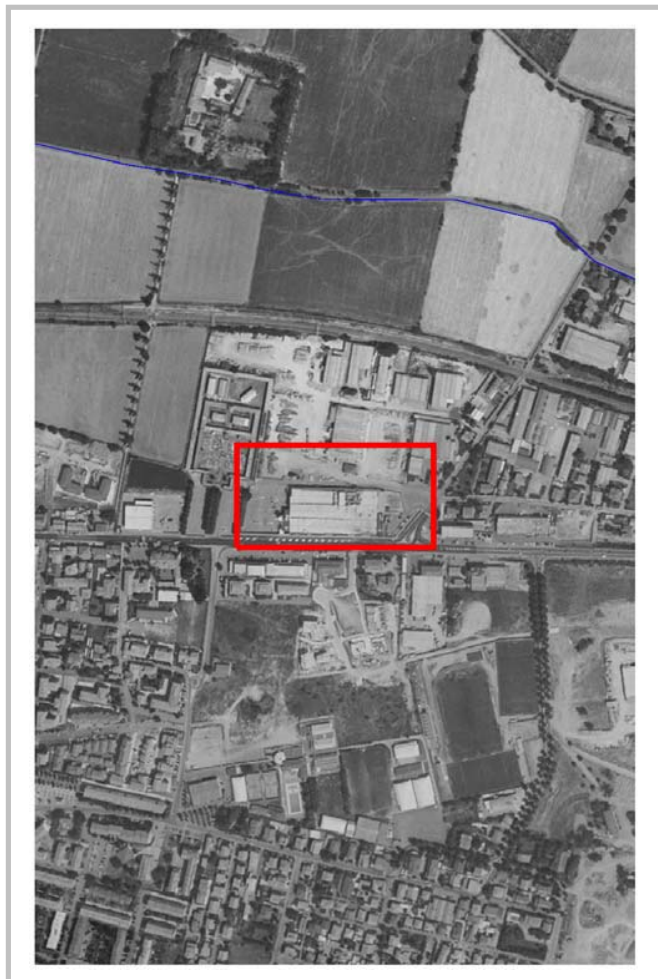
Denominazione: Il Gigante

Località: S. Nicolò – Padana Inferiore

Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 1



Il territorio comunale



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Piano Regolatore Generale approvato con atto G.R. n. 2294 del 24.09.1996
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti direzionali e terziari
Tipologie commerciali ammesse	Centro commerciale di livello inferiore

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

**- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -**

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Centro commerciale di livello inferiore (CCI)				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 4.500 alimentare (A) + mq. 10.000 non alimentare (EA)				
Stato di attuazione	Esistente	Superficie autorizzata	mq. 4.430 (A) mq. 555 (EA)		
		Superficie massima autorizzabile	mq. 4.500 (A) + mq. 10.000 (EA)		
		Superficie residua	mq. 70 (A) + mq. 9.445 (EA)		
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	Beni per la casa	Tempo libero	Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'insediamento è ubicato nella frazione di S. Nicolò, in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento	Complesso commerciale isolato prospiciente la SP10R Padana Inferiore			
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	A raso	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	Assenti
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	Urbano		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*			
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio diretto sulla SP10R Padana Inferiore	
	Rete stradale prevista		
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di S. Nicolò (non serve direttamente la struttura)	
	Rete ferroviaria prevista		
Accessibilità*	Requisito a	a2. Struttura con accesso diretto da una strada extraurbana principale	
	Requisito b	b3. Collocazione a meno di m. 100 fra l'ingresso alla struttura e una fermata di servizi di trasporto urbano o suburbano collettivo a media o elevata frequenza	
	Requisito c		

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Entro 100 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Entro 100 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	Presenti

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuate dal PTCP
Criticità infrastrutturali	

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE	
Tipologie dimensionali ammesse	n. 1 Centro commerciale di livello inferiore
L'attuazione dell'intervento di ampliamento è subordinato a:	
<ul style="list-style-type: none"> - Il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP; - la realizzazione degli adeguamenti necessari relativamente alle reti tecnologiche, con particolare riferimento a quelle fognaria ed acquedottistica; - il concorso all'implementazione della Rete Ecologica provinciale. 	

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI – SCHEDA N. 14

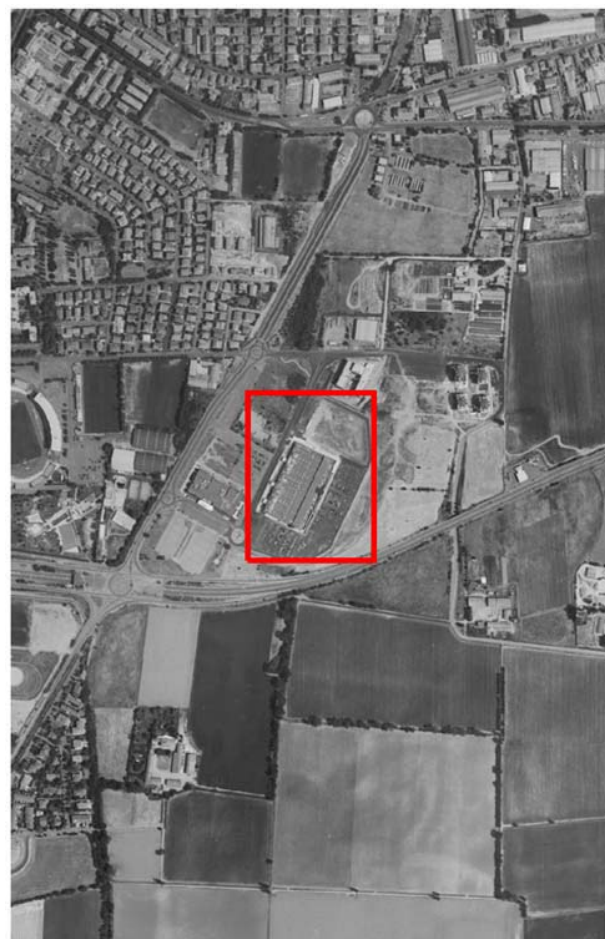
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

COMUNE DI Piacenza

Denominazione: Centro Commerciale Galassia

Località: Madonnina

Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 1



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV



Il territorio comunale

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Variante Generale al PRG approvata con atto G.P. n. 127 del 29.03.2001
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti direzionali e terziari Zone per servizi pubblici di quartiere
Tipologie commerciali ammesse	Area commerciale integrata di livello inferiore

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

**- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -**

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Area commerciale integrata di livello inferiore (ACII)				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 4.500 alimentare (A) + mq. 10.000 non alimentare (EA)				
Stato di attuazione	Esistente	Superficie autorizzata	mq. 2.500 (A) mq. 9.500 (EA)		
		Superficie massima autorizzabile	mq. 4.500 (A) + mq. 10.000 (EA)		
		Superficie residua	mq. 2.000 (A) + mq. 500 (EA)		
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	Beni per la casa	Tempo libero	Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'insediamento è ubicato nella zona sud del capoluogo, in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento	Insediamento commerciale integrato alle strutture del Polo Funzionale			
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	A raso	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	Assenti
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	Urbano		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio diretto su Corso Europa e sulla tangenziale di Piacenza
	Rete stradale prevista	
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Piacenza (non serve direttamente la struttura)
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	a5. Struttura accessibile direttamente da una strada a cui il PUT e/o il PRG assegna il ruolo di strada urbana di quartiere
	Requisito b	b3. Collocazione a meno di m. 100 fra l'ingresso alla struttura e una fermata di servizi del trasporto urbano o suburbano collettivo a media o elevata frequenza
	Requisito c	

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Entro 100 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Entro 100 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	Presenti

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuato dal PTCP
Criticità infrastrutturali	

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE

Tipologie dimensionali ammesse n. 1 area commerciale integrata di livello inferiore

L'operatore si è impegnato a non ampliare ulteriormente la struttura rispetto alla configurazione attuale. In ogni caso, ogni eventuale intervento deve rispettare le disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di



limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE NUOVE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA – SCHEDA N. 1

NUOVE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

COMUNE DI Gragnano Trebbiese

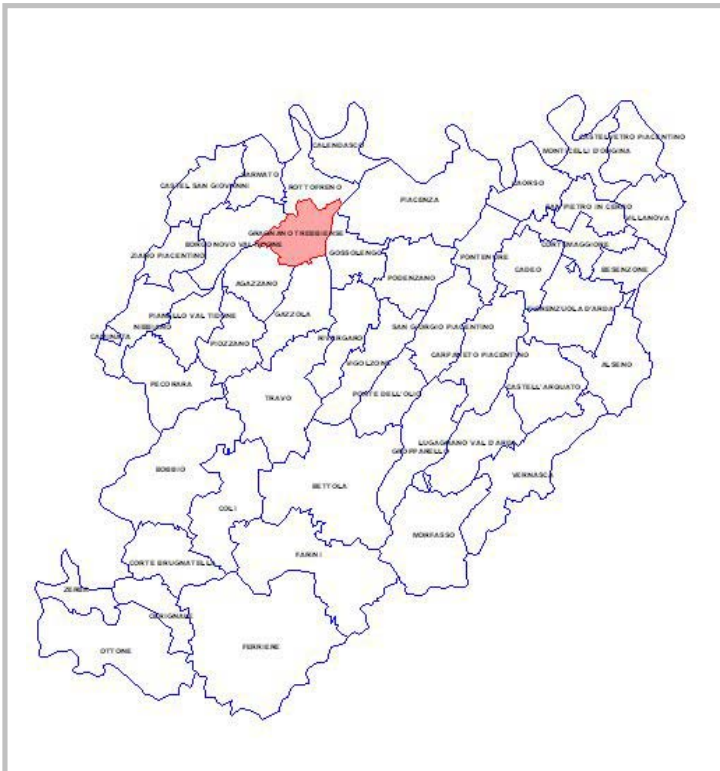
Denominazione: Grande struttura di vendita

Località: Colombarola

Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 1



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV



Il territorio comunale

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Variante Generale al PRG approvata con atto G.R. n. 1594 del 09.07.1996
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zona per attività agricole Zone per attività estrattive
Tipologie commerciali ammesse	Grande struttura di vendita di livello inferiore alimentare e non alimentare

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

**- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -**

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Grande struttura di vendita di livello inferiore alimentare e non alimentare (GAEI)				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 4.500 alimentare (A) + mq. 10.000 non alimentare (EA)				
Stato di attuazione	Nuova previsione	Superficie autorizzata			
		Superficie massima autorizzabile		mq. 4.500 (A) + mq. 10.000 (EA)	
		Superficie residua		mq. 4.500 (A) + mq. 10.000 (EA)	
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	Beni per la casa	Tempo libero	Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'ambito è ubicato in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento				
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	A raso	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	Assenti
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	Urbano		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	
	Rete stradale prevista	Completamento della tangenziale sud di Piacenza
	Rete ferroviaria esistente	
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	La normativa prescrive il rispetto di uno dei requisiti a1, a2 o a4
	Requisito b	La normativa prescrive il rispetto dei requisiti b1 o b2
	Requisito c	La normativa prescrive il rispetto dei requisiti c1 o c2

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Oltre 1 km.
	Impianto di distribuzione carburante	Oltre 1 km.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è parzialmente interessato dal corridoio ecologico fluviale secondario del Fiume Trebbia e da ambiti di connessione da consolidare e migliorare in pianura individuati nell'ambito della Rete Ecologica provinciale. Inoltre, esso è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuato dal PTCP L'ambito risulta limitrofo al SIC – ZPS individuato lungo il corso del Fiume Trebbia
Criticità infrastrutturali	L'ambito risulta mancante di accessi diretti alla rete stradale primaria
	L'ambito risulta mancante di reti tecnologiche, con particolare riferimento a quelle per lo smaltimento dei reflui, per la depurazione e l'approvvigionamento idrico

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE

Tipologie dimensionali ammesse

n. 1 grande struttura di livello inferiore alimentare + n. 1 grande struttura di livello inferiore non alimentare

L'insediamento commerciale:

- deve rispettare le disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP;
- deve rispettare le disposizioni di cui all'art. 67 delle Norme del PTCP;
- è subordinato alla realizzazione degli adeguamenti necessari relativamente alle reti tecnologiche, con particolare riferimento a quelle per lo smaltimento dei reflui, per la depurazione e l'approvvigionamento idrico;
- potrà essere aperto al pubblico successivamente all'apertura al traffico del tratto stradale di collegamento tra la tangenziale di Piacenza ed il nuovo ponte sul fiume Trebbia, alla realizzazione del quale dovrà concorrere;
- dovrà concorrere alla realizzazione ed al prolungamento della tangenziale sud di Piacenza fino all'intersezione con la SP10R e con la viabilità autostradale;
- è subordinato alla redazione di specifiche analisi ecologico-ambientali relative alla presenza del SIC-ZPS individuato lungo il corso del fiume Trebbia;
- deve concorrere all'implementazione della Rete Ecologica provinciale.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE**

Dato il valore naturalistico e ambientale del Fiume Trebbia, in particolar modo per la necessità di conservare gli elementi di connessione che permettono all'asta fluviale di svolgere la propria funzione di Corridoio ecologico, in sede di Accordo territoriale si dovrà operare per:

1. far sì che le future espansioni ed infrastrutture di servizio mantengano una adeguata distanza di rispetto dall'ambito fluviale (ossia rispetto al perimetro del SIC/ZPS) e vengano realizzate le opportune misure di mitigazione visiva e ambientale del comparto rispetto al fiume (siepi perimetrali a verde, barriere anti-rumore...);
2. individuare come compensazione ambientale alla realizzazione del Polo Funzionale (e della GSV 1) una o più superfici da destinare a rinaturazione (secondo modalità che andranno concordate anche con il futuro Ente Parco, in base al contesto di intervento; a titolo esemplificativo: acquisizione di terreni per la formazione di complessi macchia-radura; realizzazione di siepi e filari; creazione di varchi per il passaggio della fauna attraverso la rete delle infrastrutture viarie...). L'individuazione dei siti di intervento dovrà essere coerente con il disegno dello Schema Direttore di Rete Ecologica (Tav. A6 di Piano) e delle Linee Guida per la sua realizzazione e implementazione sul territorio (art. 67 Norme di Piano).

L'intervento dovrà essere sottoposto a Valutazione di Incidenza.

** Le prescrizioni costituiscono l'esito del processo di Valutazione d'Incidenza del PTCP.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE NUOVE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA – SCHEDA N. 2

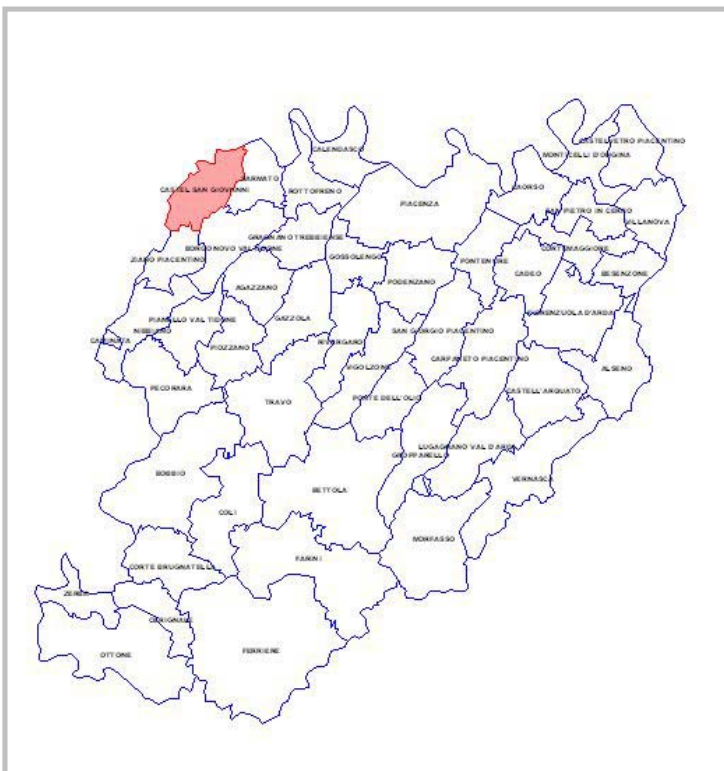
NUOVE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

COMUNE DI Castel San Giovanni

Denominazione: Centro commerciale di livello inferiore

Località: Castel San Giovanni

Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 2



Il territorio comunale



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Variante Generale al PRG approvata con atto G.R. n.269 del 11.02.1992
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti produttivi
Tipologie commerciali ammesse	Grande struttura di vendita di livello inferiore alimentare e non alimentare

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

**- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -**

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Grande struttura di vendita di livello inferiore alimentare e non alimentare (GAEI)				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 4.500 alimentare (A) + mq. 10.000 non alimentare (EA)				
Stato di attuazione	Nuova previsione	Superficie autorizzata			
		Superficie massima autorizzabile		mq. 4.500 (A) + mq. 10.000 (EA)	
		Superficie residua		mq. 4.500 (A) + mq. 10.000 (EA)	
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	Beni per la casa	Tempo libero	Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'ambito è ubicato nei pressi dell'A21, in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento				
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	A raso	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	Assenti
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	Urbano		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio diretto sulla A21 e sulla ex SS 412
	Rete stradale prevista	Realizzazione della tangenziale di Castel San Giovanni
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Castel San Giovanni (non serve direttamente la struttura)
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	La normativa prescrive il rispetto di uno dei requisiti a1, a2 o a4
	Requisito b	La normativa prescrive il rispetto dei requisiti b1 o b2
	Requisito c	La normativa prescrive il rispetto dei requisiti c1 o c2

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Entro 300 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Entro 300 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è contiguo ad un asse della centuriazione, risulta parzialmente compreso nella Fascia C (Zone C1 e C2) ed è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei del PTCP
Criticità infrastrutturali	Risultano mancanti e/o non adeguati alcuni tratti delle reti fognaria e depurativa

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE

Tipologie dimensionali ammesse

n. 1 grande struttura di livello inferiore non alimentare

Gli interventi attuativi devono:

- qualora ubicati nelle Zone C1 o C2, rispettare le disposizioni di cui all'art. 13 delle Norme del PTCP;
- rispettare le disposizioni di cui all'art. 23 delle Norme del PTCP;
- rispettare le disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP;
- essere subordinati alla realizzazione degli adeguamenti necessari relativamente alle reti tecnologiche, con particolare riferimento a quelle fognaria e depurativa;
- essere subordinati alla verifica di sostenibilità degli stessi, con riferimento particolare all'analisi degli impatti provocati sul sistema viabilistico esistente, e la realizzazione di opere necessarie al fine di fluidificare il traffico generato (rotatoria di connessione tra l'uscita del casello autostradale e la viabilità esistente e/o di progetto);
- concorrere alla realizzazione della tangenziale est di Castel San Giovanni;
- concorrere all'implementazione della Rete Ecologica provinciale.

L'ambito della grande struttura di vendita dovrà essere opportunamente separato dall'ambito destinato al Polo Produttivo di Sviluppo Territoriale di cui alla scheda n. 1 dell'Allegato N7 del PTCP.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE**

Mitigazioni e compensazioni di maggior dettaglio dovranno essere elaborate in sede progettuale. In sede di Accordo territoriale dovranno essere poste limitazioni all'espansione del polo verso nord nel rispetto delle indicazioni contenute in Tav. A6 dello Schema Direttore di Rete Ecologica. Quali "interventi indirizzati alla sostenibilità ambientale e territoriale", in corrispondenza di Rio Boriacco, delle pertinenze fluviali del fiume Po e dell'area indicata in Tav. A6 come "Varco Insediativo a rischio", oltre al mantenimento degli elementi di naturalità presenti e strutturanti la Rete ecologica di scala locale dovranno essere prescritte misure di compensazione ambientale con la finalità di ottenere una parziale rinaturazione di porzioni di territorio ricadenti all'interno degli elementi dello Schema Direttore ed il potenziamento degli elementi naturali presenti (ad es.: potenziamento delle fasce riparie boscate delle pertinenze del fiume Po e di Rio Boriacco; acquisizione di terreni per la formazione di complessi macchia-radura; realizzazione di siepi e filari; creazione di varchi per il passaggio della fauna attraverso la rete delle infrastrutture viarie). Le misure di compensazione elaborate dovranno essere progettate secondo un disegno integrato e coerente, in linea con le indicazioni fornite dallo Schema di Rete Ecologica e nel rispetto delle Linee Guida elaborate per la sua attuazione, ai sensi dell'art. 67 delle Norme di Piano.

** Le prescrizioni costituiscono l'esito del processo di Valutazione d'Incidenza del PTCP.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE NUOVE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA – SCHEDA N. 3

NUOVE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

COMUNE DI Cadeo

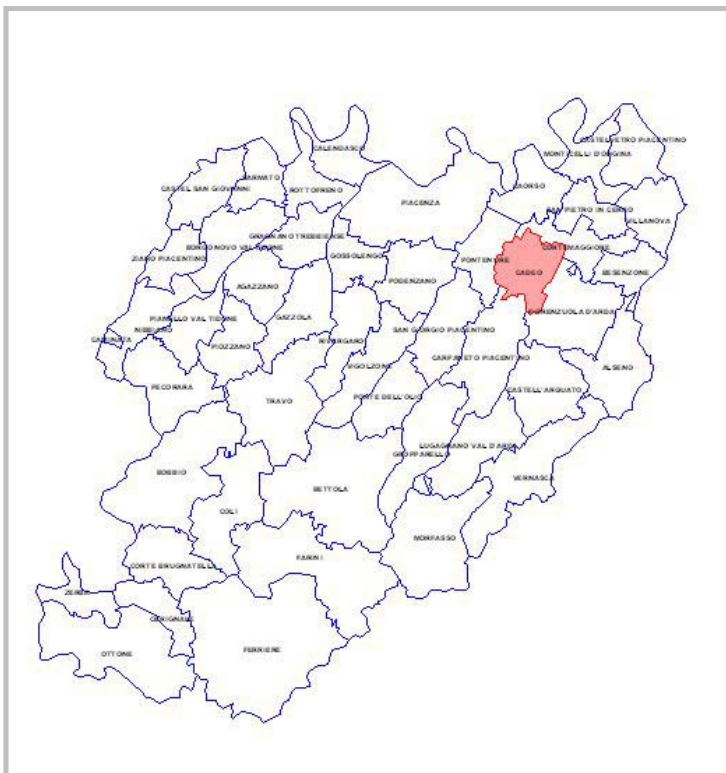
Denominazione: Cambiarredo[◇]

Località: Roveleto – Via Emilia

Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 1



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV



Il territorio comunale

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Piano Strutturale Comunale approvato con atto C.C. n. 26 del 05.04.2007
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Ambiti specializzati per attività produttive
Tipologie commerciali ammesse	Grande struttura di livello inferiore non alimentare

[◇] La grande struttura di vendita rientra nel caso disciplinato dall'art. 93, comma 10 delle Norme del PTCP: "Le previsioni di nuove grandi strutture di vendita contenute nel PTCP 2000, la cui attuazione era prevista per il triennio 2004-2006 e che risultano confermate nell'ambito del presente Piano, possono essere attuate sino ad un anno dall'adozione del Piano stesso [deliberazione C.P. n. 17 del 16.02.2009]; successivamente, in caso mancata attuazione, il Consiglio provinciale determina se ridurre l'intervallo di variazione di cui all'Art. 95".

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

**- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -**

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*				
Tipologia commerciale dell'insediamento	Grande struttura di livello inferiore non alimentare (GEI)			
Classe dimensionale di riferimento	mq. 1.500 ÷ 10.000			
Stato di attuazione	Nuova previsione	Superficie autorizzata		
		Superficie massima autorizzabile		mq. 10.000
		Superficie residua		mq. 10.000
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	Beni per la casa	Tempo libero Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	La zona è pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento	L'ambito risulta prospiciente alla SS 9			
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	A raso	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	Assenti
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	Urbano		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	L'ambito ha un affaccio diretto sulla SS9 Via Emilia
	Rete stradale prevista	
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Roveleto (non serve direttamente la struttura)
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	La normativa prescrive il rispetto di uno dei requisiti a1, a2 o a4
	Requisito b	La normativa prescrive il rispetto di uno dei requisiti b1, b2 o b3
	Requisito c	La normativa prescrive il rispetto dei requisiti c2 o c3

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Entro 300 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Entro 100 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è parzialmente incluso nella Zona B3 ad elevato grado di antropizzazione ed è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei del PTCP L'ambito è parzialmente incluso nel corridoio ecologico secondario individuato lungo il corso del Chiavenna nell'ambito della Rete Ecologica provinciale
Criticità infrastrutturali	Il comune di Cadeo è caratterizzato da notevoli criticità infrastrutturali, principalmente dovute alla mancanza di tratti della rete fognaria colluttante al depuratore

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE

Tipologie dimensionali ammesse

n. 1 grande struttura di vendita non alimentare di livello inferiore

L'attuazione dell'intervento è subordinato a:

- il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12 delle Norme del PTCP, qualora ubicato nella Zona B3;
- il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP;
- il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 67 delle Norme del PTCP;
- la verifica di sostenibilità dello stesso, con riferimento particolare all'analisi degli impatti provocati sul sistema viabilistico esistente, e la realizzazione delle eventuali opere necessarie al fine di migliorare la rete infrastrutturale esistente;
- la realizzazione degli adeguamenti necessari relativamente alle reti tecnologiche, con particolare riferimento a quelle fognaria;
- il concorso all'implementazione della Rete Ecologica provinciale.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

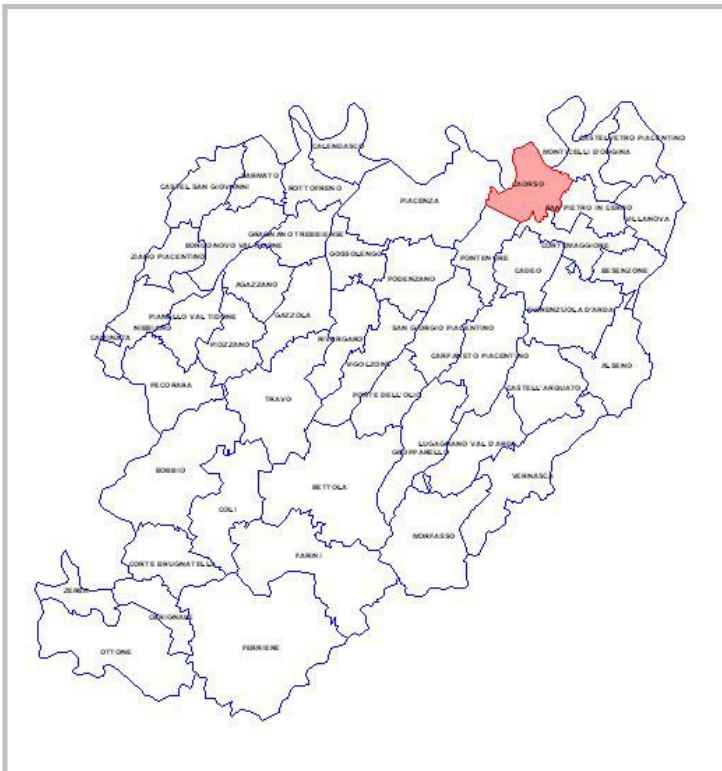
L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

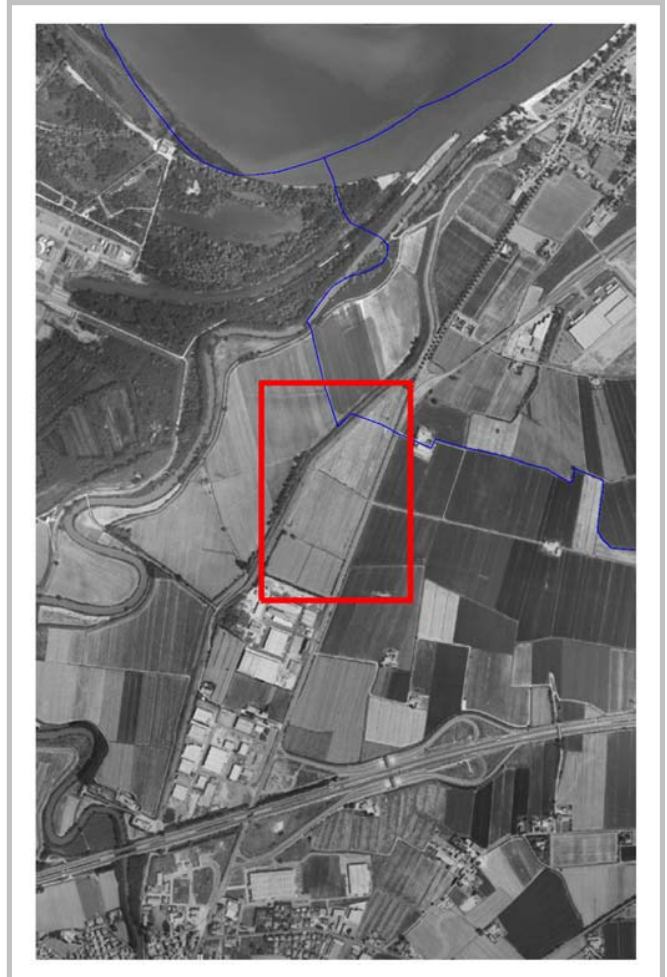


SCHEDE DESCRITTIVE DELLE NUOVE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA – SCHEDA N. 4

NUOVE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA
COMUNE DI Caorso
Denominazione: Grande struttura di vendita[◇]
Località: Caorso
Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 1



Il territorio comunale



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Variante Generale al PRG approvata con atto G.R. n.2725 del 12.11.1996
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti direzionali e terziari
Tipologie commerciali ammesse	Grande struttura di livello inferiore non alimentare

[◇] La grande struttura di vendita rientra nel caso disciplinato dall'art. 93, comma 10 delle Norme del PTCP: "Le previsioni di nuove grandi strutture di vendita contenute nel PTCP 2000, la cui attuazione era prevista per il triennio 2004-2006 e che risultano confermate nell'ambito del presente Piano, possono essere attuate sino ad un anno dall'adozione del Piano stesso [deliberazione C.P. n. 17 del 16.02.2009]; successivamente, in caso mancata attuazione, il Consiglio provinciale determina se ridurre l'intervallo di variazione di cui all'Art. 95".

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

**- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -**

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Grande struttura di livello inferiore non alimentare (GEI)				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 1.500 ÷ 10.000				
Stato di attuazione	Nuova previsione	Superficie autorizzata			
		Superficie massima autorizzabile		mq. 10.000	
		Superficie residua		mq. 10.000	
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	Beni per la casa	Tempo libero	Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'ambito è ubicato nella zona est del territorio comunale, in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento				
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	A raso	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	Assenti
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	Urbano		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio diretto sulla SP10R + casello dell'A21
	Rete stradale prevista	
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Caorso
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	La normativa prescrive il rispetto di uno dei requisiti a1, a2 o a4
	Requisito b	La normativa prescrive il rispetto di uno dei requisiti b1, b2 o b3
	Requisito c	La normativa prescrive il rispetto dei requisiti c2 o c3

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Oltre 500 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Entro 500 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è incluso nella Zona C1 extrarginale o protetta da difese idrauliche del PTCP
	L'ambito è interessato dalla presenza di un corridoio ecologico primario individuato lungo il corso del Chiavenna nell'ambito della Rete Ecologica provinciale
Criticità infrastrutturali	Possono configurarsi situazioni di criticità relative alle reti fognaria ed acquedottistica

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE	
Tipologie dimensionali ammesse	n. 1 Centro commerciale di livello inferiore
Gli interventi attuativi devono:	
- qualora ubicati nella Zona C1, rispettare le disposizioni di cui all'art. 13 delle Norme del PTCP;	
- rispettare le disposizioni di cui all'art. 67 delle Norme del PTCP;	
- essere subordinati alla realizzazione degli adeguamenti necessari relativamente alle reti tecnologiche, con particolare riferimento a quelle fognaria, acquedottistica e depurativa, eventualmente in coordinamento con gli insediamenti previsti nei comuni di Caorso e Monticelli d'Ongina (PPST n.2, PPC n.3, PF n.7N);	
- concorrere alla realizzazione degli interventi di riqualificazione relativi alla SP10R, mediante la realizzazione del raddoppio della carreggiata del tratto della SP10R compreso tra lo svincolo autostradale e l'accesso all'ambito di intervento;	
- concorrere all'implementazione della Rete Ecologica provinciale.	
L'ambito della grande struttura di vendita dovrà essere opportunamente separato dall'ambito destinato al Polo Produttivo di Sviluppo Territoriale di cui alla scheda n. 2 dell'Allegato N7 del PTCP.	

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE**

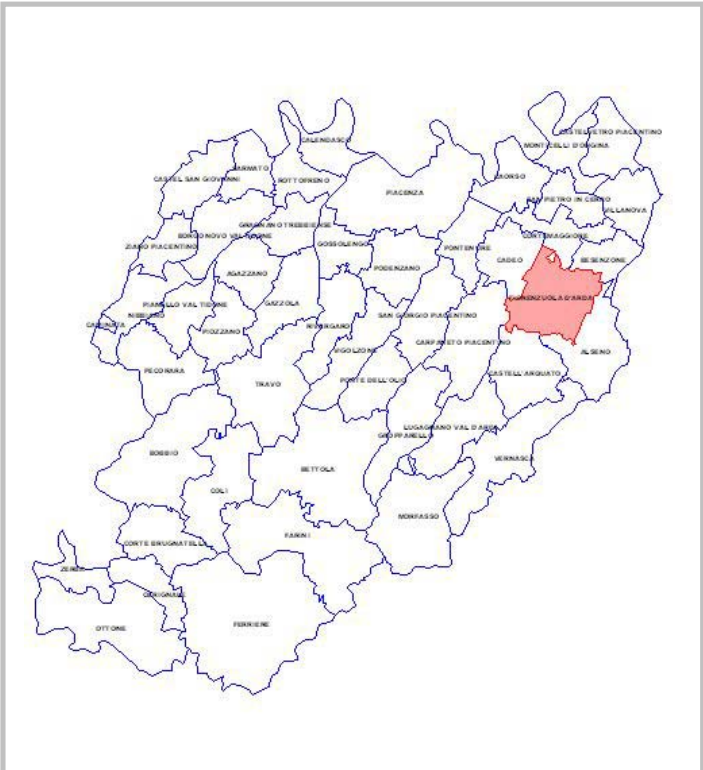
Mitigazioni e compensazioni di maggior dettaglio dovranno essere elaborate in sede progettuale. In corrispondenza dell'argine del Torrente Chiavenna dovranno essere prescritte misure di compensazione ambientale con la finalità di ottenere una parziale rinaturazione di porzioni di territorio ricadenti all'interno degli elementi dello Schema Direttore di Rete Ecologica (Tav. 6) ed il potenziamento degli elementi naturali presenti (ad es.: realizzazione di una fascia boscata di rispetto alla base dell'argine ad implementazione della rete ecologica locale; creazione di varchi per il passaggio della fauna attraverso la rete delle infrastrutture viarie). Le misure di compensazione elaborate dovranno essere progettate secondo un disegno integrato e coerente, in linea con le indicazioni fornite dallo Schema di Rete Ecologica e nel rispetto delle Linee Guida elaborate per la sua attuazione (art. 67).

** Le prescrizioni costituiscono l'esito del processo di Valutazione d'Incidenza del PTCP.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE NUOVE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA – SCHEDA N. 5

NUOVE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA
COMUNE DI Fiorenzuola d'Arda
Denominazione: Grande struttura di vendita
Località: Fiorenzuola est
Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 6



Il territorio comunale

Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Variante Generale al PRG approvata con atto G.R. n. 66600 del 02.04.1996
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per attività agricole Zone di tutela
Tipologie commerciali ammesse	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

**- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -**

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare (GEI)				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 2.500 ÷ 10.000				
Stato di attuazione	Nuova previsione	Superficie autorizzata			
		Superficie massima autorizzabile		mq. 10.000	
		Superficie residua		mq. 10.000	
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	Beni per la casa	Tempo libero	Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'ambito è ubicato ai margini del capoluogo, in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento				
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	A raso	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	Assenti
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	Urbano		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio diretto sulla SS9 + Tangenziale di Fiorenzuola
	Rete stradale prevista	
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Fiorenzuola (non serve direttamente la struttura)
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	La normativa prescrive il rispetto di uno dei requisiti a1, a2 o a4
	Requisito b	La normativa prescrive il rispetto di uno dei requisiti b1, b2 o b3
	Requisito c	La normativa prescrive il rispetto dei requisiti c2 o c3

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Entro 1,5 km.
	Impianto di distribuzione carburante	Entro 300 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuato dal PTCP
Criticità infrastrutturali	

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE	
Tipologie dimensionali ammesse	n. 1 grande struttura di vendita non alimentare di livello inferiore
Gli interventi attuativi devono:	
<ul style="list-style-type: none"> - Rispettare le disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP; - essere subordinati alla realizzazione degli adeguamenti eventualmente necessari relativamente alle reti tecnologiche; - essere subordinati alla verifica di sostenibilità degli stessi, con riferimento particolare all'analisi degli impatti provocati sul sistema viabilistico esistente, e la realizzazione di opere necessarie al fine di fluidificare il traffico generato, con particolare riferimento all'intersezione tra la viabilità di accesso al comparto e il tracciato della SS9; - concorrere all'implementazione della Rete Ecologica provinciale. 	

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE NUOVE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA – SCHEDA N. 6

NUOVE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

COMUNE DI Sarmato

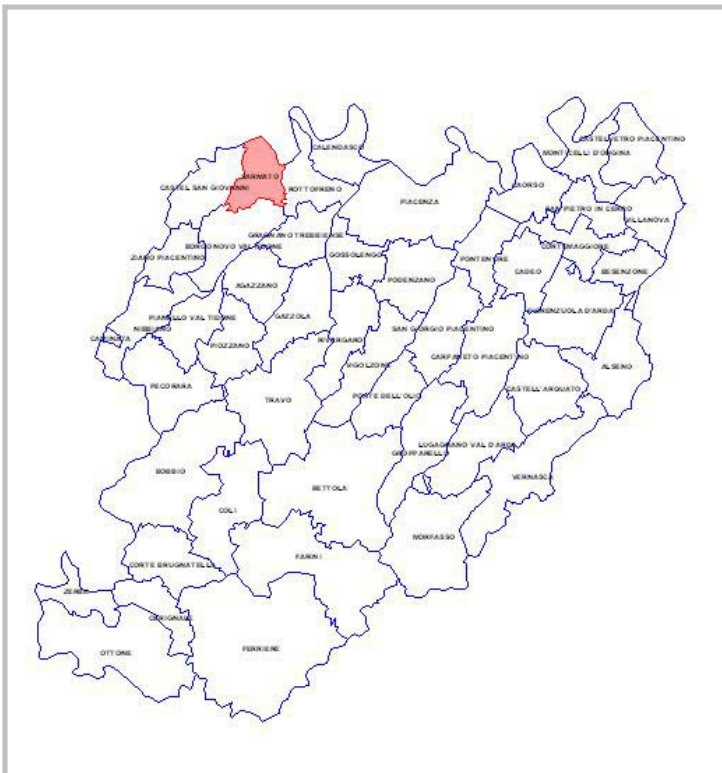
Denominazione: Ex Eridania

Località: Cà Nova

Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 2



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV



Il territorio comunale

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Variante Generale al PRG approvata con atto G.R. n.2984 del 03.12.1996
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti produttivi Zone per attività agricole Zone di tutela
Tipologie commerciali ammesse	Grande struttura di vendita di livello inferiore alimentare e non alimentare

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

**- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -**

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Grande struttura di vendita di livello inferiore alimentare e non alimentare (GAEI)				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 4.500 alimentare (A) + mq. 10.000 non alimentare (EA)				
Stato di attuazione	Nuova previsione	Superficie autorizzata			
		Superficie massima autorizzabile		mq. 4.500 (A) + mq. 10.000 (EA)	
		Superficie residua		mq. 4.500 (A) + mq. 10.000 (EA)	
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	Beni per la casa	Tempo libero	Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'ambito è ubicato in una zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento	L'ambito si configura quale riqualificazione di un insediamento produttivo dismesso			
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	A raso	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	Assenti
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	Urbano		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio diretto sulla SP 10R
	Rete stradale prevista	
	Rete ferroviaria esistente	Il comparto è dotato di raccordo ferroviario
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	La normativa prescrive il rispetto di uno dei requisiti a1, a2 o a4
	Requisito b	La normativa prescrive il rispetto dei requisiti b1 o b2
	Requisito c	La normativa prescrive il rispetto dei requisiti c1 o c2

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Entro 300 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Entro 500 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuato dal PTCP
Criticità infrastrutturali	L'attuazione dell'ambito è caratterizzato da notevoli criticità, dovute principalmente alla saturazione del depuratore centrale di Sarmato

OBIETTIVI / AZIONI PROPOSTI DAL PTCP	
Tipologie dimensionali ammesse	n. 1 grande struttura di livello inferiore alimentare + n. 1 grande struttura di livello inferiore non alimentare
<p>Gli interventi attuativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP; - devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 53 delle Norme del PTCP; - sono subordinati alla realizzazione degli adeguamenti necessari relativamente alle reti tecnologiche prevedendo, in particolare, l'adeguamento del depuratore centrale di Sarmato o la realizzazione di un adeguato sistema di trattamento dedicato all'insediamento; - sono subordinati a concorrere alla definizione di una soluzione progettuale relativa alla tangenziale est di Castel San Giovanni; - sono subordinati a concorrere alla realizzazione ed al completamento e prolungamento della tangenziale sud di Piacenza fino all'intersezione con la SP10R e con la viabilità autostradale; - devono concorrere all'implementazione della Rete Ecologica provinciale. <p>L'ambito della grande struttura di vendita dovrà essere opportunamente separato dall'ambito destinato al Polo Produttivo di</p>	

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



OBIETTIVI / AZIONI PROPOSTI DAL PTCP

Sviluppo Territoriale di cui alla scheda n. 5 dell'Allegato N7 del PTCP.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE**

Le vasche Ex-Eridania rappresentano per la provincia di Piacenza e in particolare per il comune di Sarmato un importante nodo di riqualificazione ambientale, sull'esempio dell'Oasi LIPU di Torrile (PR), sorta anch'essa su terreni Eridania sfruttando, almeno in una fase iniziale, le medesime tipologie di vasche. Anche il Comune da anni esprime interesse alla riqualificazione dell'area; un progetto preliminare che riguarda i bacini riconosciuti come SIC/ZPS è stato inserito nel più vasto "Programma Operativo CIPE Bacino Po 2007-2013" (promosso da AdBPO e dalla Consulta delle Province per il F. Po). La presenza in area limitrofa della grande struttura di vendita Ex-Eridania può causare un impatto indiretto sul SIC/ZPS sottraendo ambienti di pregio ed idonei alla riqualificazione di ambienti umidi analoghi a quelli in progetto per il sistema nord e caratterizzati dal medesimo pregio naturalistico-ambientale. In fase di Accordo territoriale dovranno essere quindi previsti interventi compensativi e di bilancio ambientale (considerando anche la triplice previsione di PPST, PF e GSV) da concordarsi con il Comune di Sarmato, sulla base delle progettualità di recupero ambientale predisposte, per la tutela delle vasche inserite in SIC/ZPS (ad es: piantumazione di fasce boscate e predisposizione di aree cuscinetto o barriere antirumore; realizzazione ed implementazione di un sistema di pompaggio delle acque per mantenere la vivificazione del sistema; interventi di bonifica e di modellamento spondale;...) e l'acquisizione di terreni idonei a ripristinare i medesimi ambienti umidi in area limitrofa al sistema nord, collocati territorialmente in un'area che risenta in misura minore delle interferenze causate dal sistema insediativo e infrastrutturale.

** Le prescrizioni costituiscono l'esito del processo di Valutazione d'Incidenza del PTCP.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE NUOVE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA – SCHEDA N. 7

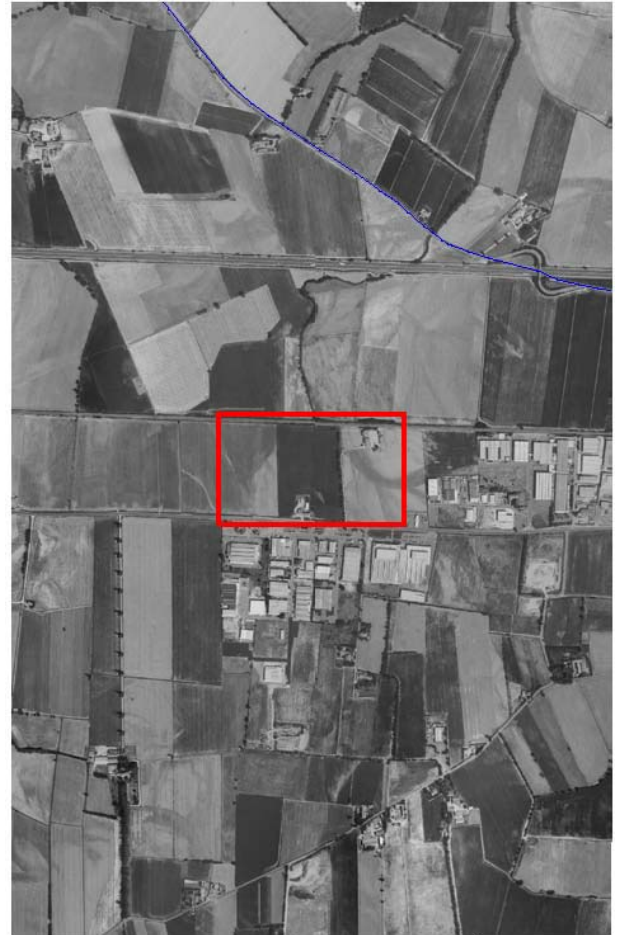
NUOVE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

COMUNE DI Rottofreno

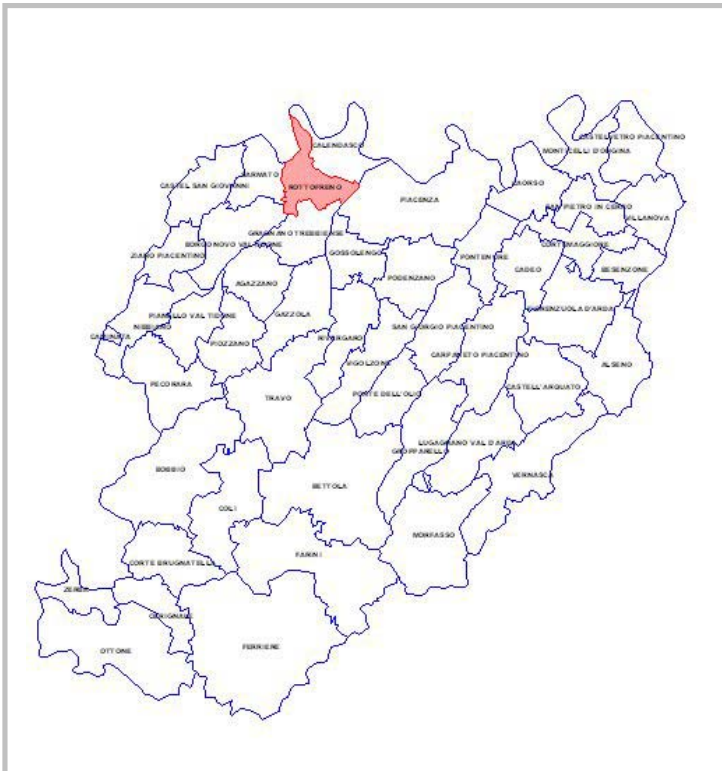
Denominazione: Centro commerciale di livello inferiore

Località: Tempio di Sopra

Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 1



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV



Il territorio comunale

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Piano Regolatore Generale approvato con atto G.R. n. 2294 del 24.09.1996
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti produttivi
Tipologie commerciali ammesse	Grande struttura di vendita di livello inferiore alimentare e non alimentare

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).



- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Grande struttura di livello inferiore alimentare e non alimentare (GAEI)				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 4.500 alimentare (A) + mq. 10.000 non alimentare (EA)				
Stato di attuazione	Nuova previsione	Superficie autorizzata			
		Superficie massima autorizzabile		mq. 4.500 (A) + mq. 10.000 (EA)	
		Superficie residua		mq. 4.500 (A) + mq. 10.000 (EA)	
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	Beni per la casa	Tempo libero	Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'insediamento è ubicato nella orientale di S. Nicolò, in zona pianeggiante			
Tipologia dell'insediamento				
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	A raso	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	Assenti
	GSV nelle vicinanze	si	no	
	Prossimità al c. abitato	si	no	
	Contesto	Urbano		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio indiretto sulla SP10R Padana Inferiore
	Rete stradale prevista	
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Rottofreno (non serve direttamente la struttura)
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	La normativa prescrive il rispetto di uno dei requisiti a1, a2 o a4
	Requisito b	La normativa prescrive il rispetto di uno dei requisiti b1, b2 o b3
	Requisito c	La normativa prescrive il rispetto dei requisiti c2 o c3

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Entro 500 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Entro 300 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuato dal PTCP
Criticità infrastrutturali	

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE

Tipologie dimensionali ammesse

n. 1 grande struttura di livello inferiore alimentare + n. 1 grande struttura di livello inferiore non alimentare

L'attuazione dell'intervento è subordinato a:

- Il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP;
- la realizzazione degli adeguamenti necessari relativamente alle reti tecnologiche, con particolare riferimento a quelle fognaria ed acquedottistica;
- la verifica di sostenibilità dello stesso, con riferimento particolare all'analisi degli impatti provocati sul sistema viabilistico esistente, ed il concorso alla realizzazione ed al completamento e prolungamento della tangenziale sud di Piacenza fino all'intersezione con la SP10R e con la viabilità autostradale;
- il concorso all'implementazione della Rete Ecologica provinciale.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.



SCHEDE DESCRITTIVE DELLE NUOVE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA – SCHEDA N. 8

NUOVE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

COMUNE DI Piacenza

Denominazione: Castorama

Località: Galleana

Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 1



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV



Il territorio comunale

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA*	
Strumento urbanistico generale comunale vigente	Variante Generale al PRG approvata con atto G.P. n. 127 del 29.03.2001
Zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comunale	Zone per insediamenti produttivi Zone per servizi pubblici di quartiere
Tipologie commerciali ammesse	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

**- INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA -**

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*				
Tipologia commerciale dell'insediamento	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare (GEI)			
Classe dimensionale di riferimento	mq. 2.500 ÷ 10.000			
Stato di attuazione	Esistente	Superficie autorizzata	mq. 4.000	
		Superficie massima autorizzabile	mq. 10.000	
		Superficie residua	mq. 6.000	
Tipologia di beni commercializzati	Alimentari	Abbigliamento	<u>Beni per la casa</u>	Tempo libero Altro

CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA				
Morfologia del territorio	L'insediamento è posto al limite meridionale del capoluogo, in Loc. Galleana			
Tipologia dell'insediamento	Complesso commerciale isolato, posto in contiguità con la tangenziale di Piacenza			
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	<u>A raso</u>	interrati	Inesistenti
	Aree verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	<u>Assenti</u>
	GSV nelle vicinanze	si		no
	Prossimità al c. abitato	si		no
	Contesto	<u>Urbano</u>		Rurale

CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*		
Rete infrastrutturale	Rete stradale esistente	Affaccio sulla tangenziale di Piacenza e sulla SP654R
	Rete stradale prevista	
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Piacenza (non serve direttamente la struttura)
	Rete ferroviaria prevista	
Accessibilità*	Requisito a	a1. Struttura raggiungibile direttamente da una strada con le caratteristiche delle strade di tipo A o B di cui all'art. 2 del Codice della Strada o quantomeno con le caratteristiche geometriche di cui al tipo III CNR a2. Struttura con accesso diretto da strada extraurbana principale
	Requisito b	b3. Collocazione a meno di m. 100 fra l'ingresso alla struttura e una fermata di servizi del trasporto urbano o suburbano collettivo a media o elevata frequenza
	Requisito c	c1. Innesto ad uso esclusivo della struttura di vendita senza intersezioni a raso c3. innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita

PRESENZA DI SERVIZI*		
Mobilità	Fermate del TPL	Entro 100 m.
	Impianto di distribuzione carburante	Entro 300 m.
Servizi interni all'ambito	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti	Presenti

SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE	
Criticità funzionali	
Criticità ambientali	L'ambito è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuato dal PTCP
Criticità infrastrutturali	

* I dati sono desunti dalle schede descrittive dell'assetto delle grandi strutture commerciali di vendita di cui all'Allegato N9 del PTCP 2000, aggiornati allo stato attuale (ottobre 2008).

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ed int.



DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE

Tipologie dimensionali ammesse n. 1 grande struttura di vendita non alimentare di livello inferiore

L'attuazione dell'intervento è subordinato a:

- Il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP;
- la restituzione delle due autorizzazioni commerciali rilasciate per medie strutture di vendita;
- la realizzazione delle eventuali opere necessarie relative alle reti tecnologiche;
- il concorso all'implementazione della Rete Ecologica provinciale.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Componente ambientale: aria

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Componente ambientale: rumore

Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Componente ambientale: risorse idriche

Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).

Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicati.

All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.

Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.

Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo

La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio

* Le misure costituiscono l'esito del processo di Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale del PTCP (cfr. documento di ValSAT).



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: consumi e rifiuti

Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.

È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Componente ambientale: energia ed effetto serra

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.

In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.

Componente ambientale: mobilità

Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).

In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.

Componente ambientale: modelli insediativi

I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.

I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.

Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.



MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.

I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantirne l'omogeneità e limitarne il numero.

In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.

Componente ambientale: radiazioni

L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.

L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.