



Provincia di Modena

# **PIANO OPERATIVO PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI INTERESSE PROVINCIALE E SOVRACOMUNALE**

## **VALSAT RAPPORTO AMBIENTALE**

**ALLEGATO 5**

Adottato con D.C.P. n. 216 del 20 / 07 / 2011

Approvato con D.C.P. n. --- del -- / -- / --



## **STRUTTURA ORGANIZZATIVA PER L'ELABORAZIONE DEL PIANO OPERATIVO PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI INTERESSE PROVINCIALE E SOVRACOMUNALE DELLA PROVINCIA DI MODENA**

***Assessore provinciale alle Politiche per l'Economia locale, Innovazione, Semplificazione Amministrativa e Risorse Umane***

*Daniela Sirotti Mattioli*

### **COORDINAMENTO**

Tiziana Maria Osio (Dirigente Servizio Industria, Commercio, Turismo)

Giuseppe Todeschini (Direttore Area Economia)

### **GRUPPO DI LAVORO SERVIZIO INDUSTRIA, COMMERCIO, TURISMO**

Silvia Cavani

Francesca Gibertoni

Tiziana Maria Osio

Fabrizio Saraga

### **GRUPPO DI LAVORO SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, AMBIENTALE E DELLA MOBILITÀ**

Giovanni Rompianesi

Bruna Paderni

Cristina Zoboli

### **GRUPPO TECNICO DI SUPPORTO**

Giovanni Sapienza (Segretario generale), Lanfranco Vincenzi (staff Segretario generale), Giovanni Rompianesi (Direttore Area Territorio e Ambiente), Rita Nicolini (Dirigente Servizio Sicurezza del territorio e Programmazione Ambientale), Antonella Manicardi (Dirigente Servizio Pianificazione Urbanistica e Cartografica), Amelio Fraulini (Servizio Pianificazione Urbanistica e Cartografica), Bruna Paderni (Servizio Pianificazione Territoriale, Ambientale e della Mobilità), Alessandro Manni (Direttore Area Lavori Pubblici), Andrea Biagini (Servizio Amministrativo Lavori Pubblici), Alberto Pedrazzi (Dirigenti Servizio Valutazioni, Autorizzazioni e Controlli ambientali integrati)

### **Quadro Conoscitivo a cura di:**

Anna Bernardi, Silvia Cavani, Francesca Gibertoni, Fabrizio Saraga

### **Relazione di Piano a cura di:**

Silvia Cavani, Francesca Gibertoni, Tiziana Maria Osio, Bruna Paderni, Giovanni Rompianesi, Fabrizio Saraga, Giuseppe Todeschini, Cristina Zoboli

### **Norme di Attuazione a cura di:**

Silvia Cavani, Amelio Fraulini, Antonella Manicardi, Tiziana Maria Osio, Bruna Paderni, Giovanni Rompianesi, Giuseppe Todeschini, Cristina Zoboli

### **VALSAT /Rapporto Ambientale a cura di:**

Bruna Paderni, Giovanni Rompianesi, Cristina Zoboli

### **Atti amministrativi e segretaria organizzativa:**

Silvia Corradini, Francesca Gibertoni, Fabrizio Saraga

### **Relazione illustrativa della Variante al PTCP 2009 proposta dal POIC:**

Gualtiero Agazzani, Nicoletta Franchini, Antonio Guidotti, Maria Giulia Messori, Enrico Notari, Bruna Paderni, Giovanni Rompianesi, Cristina Zoboli

### **Elaborazioni cartografiche:**

Enrico Notari



**Indice**

1.DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI.....	5
1.1 Disciplina regionale: obiettivi generali per la grande distribuzione commerciale .....	5
1.2 PTCP 2009: obiettivi e linee strategiche in relazione al commercio.....	5
1.3 Verifica di coerenza .....	9
1.3.1 La verifica di coerenza esterna .....	9
1.3.2 La verifica della coerenza interna .....	10
2.VALUTAZIONI DI SOSTENIBILITA' .....	11
2.1 Metodologia di VALSAT .....	11
2.2 I criteri chiave per gli insediamenti commerciali .....	11
2.3 Approfondimenti sulle aree rilevanti richiesti ai Comuni .....	12
2.4 Rapporto fra esame puntuale ed effetti cumulativi delle scelte .....	22
2.5 Modalità di definizione del "range di variazione" per le grandi strutture .....	22
2.6 Criteri per l'esame degli effetti cumulativi .....	23
2.7 Criteri per la valutazione delle singole aree .....	24
2.8 L'esame puntuale per singola area .....	27
2.9 Considerazioni di sintesi dall'esame delle singole aree .....	28
2.10 Scenari di riferimento .....	30
2.10.1 Ambito Area Nord .....	30
2.10.2 Ambito Comuni del Sorbara .....	30
2.10.3 Ambito Terre d'Argine .....	31
2.10.4 Ambito di Modena .....	31
2.10.5 Ambito Distretto ceramico .....	32
2.10.6 Ambito Terre di Castelli .....	33
2.10.7 Ambito del Frignano .....	33
3. PROGRAMMAZIONE DEL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI .....	34
3.1 INDICATORI DI ATTUAZIONE.....	34
3.2 INDICATORI DI CONTESTO.....	35
3.3 Le funzioni di valutazione e monitoraggio della Provincia per le aree per insediamenti commerciali di rilevanza sovracomunale e provinciale .....	36
4. "STUDIO DI INCIDENZA" (DPR 357/1997, L.R. 7/2004, D.G.R. 1191/2007).....	37
4.1 Dati generali del piano .....	37
4.2 Motivazioni del piano/progetto .....	37
4.3 Inquadramento del piano/progetto negli strumenti di programmazione e pianificazione vigenti .....	37
4.4 Indicazione d'eventuali misure di mitigazione dell'incidenza delle opere/attività previste .....	38
4.5 Relazione tecnica descrittiva dell'area di intervento e del sito e delle possibili incidenze.....	38
4.6 Descrizione delle interferenze tra opere/attività previste ed il sistema ambientale .....	43
4.7 Valutazione della significatività dell'incidenza ambientale del piano (rapporto tra le opere/attività previste e le componenti biotiche, abiotiche e le connessioni ecologiche presenti nell'area e nel sito) .....	43
4.8 Altre aspetti esaminati.....	43
4.9 Conclusioni.....	43

## **introduzione**

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 così come sostituito dall' art. 13 della L.R. 6 luglio 2009 n. 6 " *La Regione, le Province e i Comuni, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, nell'elaborazione ed approvazione dei propri piani prendono in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani, provvedendo alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) degli stessi, in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 (Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente) e alla normativa nazionale e regionale di recepimento della stessa. [...]*"

Nella "Valsat, costituente parte integrante del piano sono individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il medesimo piano.

*Gli atti con i quali il piano viene approvato danno conto, con la dichiarazione di sintesi, degli esiti della Valsat, illustrano come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano e indicano le misure adottate in merito al monitoraggio.*

*Per evitare duplicazioni della valutazione, la Valsat ha ad oggetto le prescrizioni di piano e le direttive per l'attuazione dello stesso, recependo gli esiti della valutazione dei piani sovraordinati e dei piani cui si porti variante, per le previsioni e gli aspetti che sono stati oggetto di tali precedenti valutazioni. Ai fini della Valsat sono utilizzati, se pertinenti, gli approfondimenti e le analisi già effettuati e le informazioni raccolte nell'ambito degli altri livelli di pianificazione o altrimenti acquisite.*

*L'amministrazione procedente, nel predisporre il documento di Valsat dei propri piani può tener conto che talune previsioni e aspetti possono essere più adeguatamente decisi valutati in altri successivi atti di pianificazione di propria competenza, di maggior dettaglio, rinviando agli stessi per i necessari approfondimenti. [...]"*

La DCR 173/2001 inoltre al punto 3.2 precisa il percorso ed i contenuti della VALSAT che costituisce parte integrante del Piano, che si possono così sintetizzare:

- analisi dello stato di fatto;
- definizione degli obiettivi;
- individuazione degli effetti del piano;
- localizzazioni delle eventuali alternative e mitigazioni;
- valutazioni di sostenibilità;
- programmazione del monitoraggio degli effetti.

In sostanza, si tratta un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze delle azioni e delle politiche previste negli strumenti di pianificazione e programmazione, al fine di garantire la coerenza delle une rispetto alle altre (coerenza interna) e delle stesse rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale (coerenza esterna).

In particolare il livello di pianificazione alla scala provinciale risulta strategico ed ottimale ai fini di verificare la sostenibilità delle scelte: a tale scala infatti si possono definire in un'ottica unitaria e integrata politiche di organizzazione delle infrastrutture e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.

Affinché la valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale possa raggiungere l'obiettivo di "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile" (Dir. 2001/42/CE), è indispensabile che il processo di valutazione divenga parte integrante dell'iter di formazione dello strumento di pianificazione e programmazione: dall'assunzione degli obiettivi, all'elaborazione delle politiche e azioni, all'approvazione delle scelte di piano, al monitoraggio degli effetti derivanti dall'attuazione delle stesse: a questo scopo occorre che essa venga effettuata "durante la fase preparatoria ed anteriormente all'adozione del piano o del programma o all'avvio della relativa procedura legislativa" (dir. 2001/42/CE, art. 4), supportando la pianificazione territoriale e urbanistica.

La procedura di Valsat viene avviata quindi insieme all'elaborazione del Documento Preliminare (valutazione preventiva) ed integrata nel corso delle successive fasi di elaborazione, accompagnando – e guidando – la redazione del piano e orientandone le scelte secondo i criteri, ormai universalmente condivisi, della sostenibilità.

Ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), la VALSAT contiene i medesimi contenuti del Rapporto Ambientale (ai sensi dell'art.13 del D.Lgs 4/2008).

In particolare trattandosi di una variante ad un piano approvato e in un'ottica di sintesi e semplificazione è così strutturato:

- per quanto riguarda lo "stato di fatto" si rimanda alle analisi di aggiornamento effettuate nel Quadro Conoscitivo in relazione ai nuovi modi di consumo e allo sviluppo della rete commerciale in provincia di Modena nell'ambito degli esiti della Pianificazione e programmazione commerciale provinciale precedente;

- in merito alla *“definizione degli obiettivi”* vengono ripresi gli obiettivi ed i criteri prioritari della pianificazione commerciale, inseriti nel più ampio quadro normativo definito dalla legislazione regionale e dalla pianificazione provinciale generale, PTCP2009, approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n.46 del 18 marzo 2009 ed in vigore dall'8 aprile 2009, attraverso la verifica di coerenza;
- con riferimento alla *“individuazione degli effetti del piano”*, alla *“localizzazione delle eventuali alternative e mitigazioni”* ed alla *“valutazione di sostenibilità”* vengono descritte la metodologia adottata e i criteri chiave da monitorare per la sostenibilità ambientale e territoriale. Tale capitolo costituisce la parte centrale e sostanziale del documento di Valsat e propone una sintetica analisi delle nuove proposte di intervento commerciale e delle conferme della pianificazione previste anche dal precedente Piano per gli Insediamenti Commerciali. Il medesimo capitolo comprende poi anche la valutazione di incidenza di cui alla DGR 1191 del 24/07/2007 ed il parere degli Enti Parco.
- la *“programmazione del monitoraggio degli effetti”*.

## **1.DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI**

### **1.1 Disciplina regionale: obiettivi generali per la grande distribuzione commerciale**

I criteri di sostenibilità per l'insediamento di strutture commerciali di rilevanza sovracomunale, hanno principale riferimento nella disciplina regionale (L.R. 14/1999), che recepisce ed integra le norme e gli obiettivi prodotti in sede nazionale (Decreto "Bersani").

In particolare, si prendono a riferimento la Delibera del Consiglio Regionale del 23/09/1999 n° 1253 "Criteri di Pianificazione Territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione all'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999 n. 14", così come integrata e modificata dalle DDCCRR nn344/2002, 653/2005,155/2008 e la Delibera del Consiglio Regionale n. 1410 del del 29/02/2000 "Criteri e condizioni per regolare obiettivi di presenza e sviluppo delle grandi strutture di vendita, in attuazione dell'art. 3 comma 2 lett. B della L.R. 5 luglio 1999 n. 14".

Si elencano di seguito le finalità ed i principi generali ambientali indicati all'art.1 dalla Legislazione regionale:

**RER A.** sviluppo e innovazione della rete distributiva, favorendo la crescita dell'imprenditoria e dell'occupazione, nonché la qualità del lavoro e la formazione professionale degli operatori e dei dipendenti;

**RER B.** pluralismo ed equilibrio tra le diverse tipologie distributive, le diverse forme d'impresa e le diverse forme di vendita, con particolare attenzione al ruolo delle piccole e medie imprese e delle loro iniziative associate;

**RER C.** trasparenza e qualità del mercato, libera concorrenza e libertà d'impresa, libera circolazione delle merci, al fine di realizzare le migliori condizioni di prezzi, di efficienza ed efficacia della rete distributiva, nel rispetto dei principi contenuti nel titolo I della legge 10 ottobre 1990, n. 287;

**RER D.** tutela dei consumatori in riferimento alla corretta informazione e alla pubblicizzazione dei prezzi, dei prodotti, nonché delle possibilità di approvvigionamento;

**RER E.** valorizzazione della funzione commerciale per la qualità sociale della città e del territorio.

Da questi discendono obiettivi specifici relativi ai diversi ambiti territoriali:

- Aree urbane centrali di consolidata presenza commerciale: consolidamento e qualificazione della capacità attrattiva della funzione aggregativi e sociale e della vivibilità dell'area
- Aree di consolidata presenza commerciale nella periferia urbana:qualificazione e potenziamento degli assi commerciali e dei nuclei di servizio esistenti
- Ambiti sovracomunali: programmazione integrata della rete distributiva e razionalizzazione della presenza e della possibilità di insediamento delle strutture di vendita medio-grandi e grandi avendo come riferimento le abitudini di consumo della popolazione, l'equilibrio dell'assetto territoriale e la limitazione degli impatti socio economici ed ambientali
- Centri di minore consistenza demografica: mantenimento di nuclei di servizio integrati e ove occorra creazione di esercizi commerciali polifunzionali

In generale per tutti gli ambiti territoriali devono essere perseguiti i seguenti obiettivi specifici:

**RER 1.** contenimento dell'uso urbano del territorio privilegiando l'insediamento delle strutture di vendita in aree già utilizzate per funzioni urbane rispetto all'urbanizzazione di nuove aree;

**RER 2.** assicurare la compatibilità acustica degli insediamenti commerciali.

**RER 3.** assicurare la compatibilità idrogeologica con particolare riguardo alla impermeabilizzazione del suolo e la capacità di smaltimento delle acque piovane, verificando la situazione delle infrastrutture della zona (rete fognaria principale) e la possibilità di realizzare opere idrauliche compensative (bacino di laminazione) per la regimazione delle portate di piena in caso di piogge intense;

**RER 4.** assicurare la compatibilità paesaggistico-ambientale, in relazione agli impatti sul paesaggio e sui sistemi storici e culturali del territorio;

**RER 5.** assicurare l'accessibilità territoriale, verificando la capacità della rete esistente e le eventuali esigenze di potenziamento

### **1.2 PTCP 2009: obiettivi e linee strategiche in relazione al commercio**

Con Deliberazione n.46 del 18 marzo 2009 il Consiglio provinciale ha approvato il Piano territoriale di coordinamento provinciale

Le strategie generali si possono così sintetizzare:

- Programmare e pianificare l'evoluzione del sistema territoriale assegnando massima priorità alla qualità della vita della popolazione, alla conservazione della biodiversità, nonché a consolidare modelli di sviluppo coerenti con criteri di sostenibilità stabiliti dagli organismi internazionali



- Garantire, attraverso un governo condiviso degli assetti e delle trasformazioni territoriali, la piena coesione sociale e il rispetto dei valori dell'individuo, anche mediante un'equa accessibilità ai beni e ai servizi, alle opportunità di lavoro, di impresa e di partecipazione
- Riequilibrare crescita quantitativa e dispersione insediativa, privilegiando forme di sviluppo incentrate sulla riqualificazione e sul rilancio delle funzioni esistenti nel sistema territoriale, nell'ambito di una rinnovata concezione delle città e del rapporto tra aree urbane, aree rurali e contesti di valore ambientale/naturalistico, in risposta ai bisogni emergenti delle attuali e future generazioni
- Favorire, di concerto con le forze economiche e sociali, il rilancio del sistema locale nell'ambito della competizione globale mediante il rafforzamento dell'identità basata sulla qualità dell'assetto territoriale e delle sue risorse, sulla storia e le specificità culturali, sul miglioramento tecnologico e la sicurezza dei processi produttivi sotto il profilo ambientale, sociale e del lavoro

In relazione a tali strategie generali sono stati definiti obiettivi specifici a cui corrispondono azioni prioritarie e strategie di assetto territoriale del Piano:

**PTCP2009 1. Rafforzare la sostenibilità e la qualità dello sviluppo.**

*Strategie di assetto territoriale:*

- a. la definizione degli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale e l'attuazione la gestione delle aree ecologicamente attrezzate;
- b. la programmazione della delocalizzazione di aziende incongrue;
- c. la definizione dei poli funzionali e di altri insediamenti di rilievo sovracomunale individuati dal PTCP;
- d. Il coordinamento della programmazione del sistema delle dotazioni entro ambiti territoriali di riferimento.

**PTCP2009 2. Assumere la consapevolezza dei limiti di disponibilità del bene territorio.**

*Strategie di assetto territoriale:*

- a. la definizione dei principali parametri e indici urbanistici;
- b. la definizione di criteri per la perequazione urbanistica;
- c. la definizione di criteri generali di perequazione territoriale e di applicazioni specifiche a piani e progetti di interesse sovracomunale;
- d. criteri di governo del processo di urbanizzazione e modalità omogenee per la definizione della capacità insediativa dei Piani Strutturali Comunali;
- e. criteri per il dimensionamento dell'offerta insediativa (residenziale e produttiva) in sede di Piani Strutturali e di Piani Operativi Comunali;
- f. distribuzione territoriale delle previsioni insediative in rapporto alla sostenibilità e infrastrutturazione dei sistemi urbani;
- g. coordinamento delle scelte relative alla riqualificazione urbana.

**PTCP2009 3. Recuperare i ritardi nella qualità dell'accessibilità al territorio**

*Strategie di assetto territoriale:*

- a. sostegno agli investimenti di servizi e infrastrutture sulle linee di forza del trasporto pubblico e di realizzazione dei parcheggi di corrispondenza;
- b. integrazione della rete provinciale di itinerari e percorsi ciclabili in sede propria: obiettivo della completa connessione dei maggiori centri urbani in una rete continua e protetta nell'arco dei prossimi 10 anni.
- c. l'individuazione e il governo del sistema stradale strategico;
- d. la definizione delle linee di forza e del ruolo dei nodi urbani di accesso e interscambio al TPL su ferro e su gomma;
- e. le scelte relative al coordinamento delle politiche territoriali e delle scelte sulla mobilità a livello di ambiti territoriali sovracomunali;
- f. le strategie per il sistema logistico delle merci.

**PTCP2009 4. Qualificazione ambientale come fattore e condizione per lo sviluppo sostenibile**

*Strategie di assetto territoriale:*

- a. il riconoscimento del valore della struttura storica e della matrice fisico-morfologica del territorio e del paesaggio;
- b. la promozione di progetti di qualificazione del "sistema delle identità paesaggistiche" di rilievo provinciale;
- c. la messa a punto e applicazione sperimentale di un metodo condiviso con le Amministrazioni comunali per la qualificazione e classificazione delle identità locali dei paesaggi, da assumere come elaborato di base nella formazione dei PSC

- d. l'integrazione delle politiche di tutela e qualificazione del paesaggio nelle politiche relative al turismo, al sistema insediativo, alla mobilità, alla tutela della vegetazione e alla realizzazione di reti ecologiche;
- e. la definizione di una "Carta relativa ai beni paesaggistici e culturali", condivisa dalle Soprintendenze interessate, dalla Provincia e dai Comuni, a cui fare riferimento da parte di tutti i soggetti interessati in tutte le fasi di governo del territorio;
- f. la definizione a scala di territorio provinciale, in connessione con i territori limitrofi, di una rete ecologica che orienti le politiche locali garantendo coerenza nelle scelte di protezione attraverso varchi, nodi ecologici e corridoi di collegamento, che costituiscano la base per l'attuazione di interventi di rigenerazione ambientale e di ridisegno paesaggistico;
- g. la previsione di specifiche disposizioni relative alle dotazioni ecologiche, entro gli ambiti urbani e periurbani, sia come strumenti di protezione e mitigazione degli impatti negativi di infrastrutture e di insediamenti, sia come spazi di rigenerazione, rinaturalizzazione, riequilibrio e comunicazione ecologica;
- h. la promozione, d'intesa con le amministrazioni locali, di iniziative specifiche idonee ad attuare interventi di sistemazione di ambiti naturalistici, in forme complementari ma non coincidenti con quelle della sistemazione di parchi urbani e territoriali finalizzati alla qualificazione dell'offerta ambientale nei confronti della fruizione umana.

**PTCP2009 5. Elevare e rafforzare la sicurezza del territorio**

*Strategie di assetto territoriale:*

- a. migliorare le condizioni di sicurezza (riduzione dei rischi), per la conservazione delle risorse ambientali;
- b. migliorare l'efficacia degli equilibri presenti e ridurre l'intensità degli antagonismi tra attività economiche e ambiente;
- c. incrementare la qualità ambientale del contesto delle attività umane sul territorio;
- d. svolgere in permanenza funzioni valutative attraverso la parametrizzazione della qualità ambientale relativo monitoraggio.

**PTCP2009 6. Strategie per il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità energetica provinciali**

*Strategie di assetto territoriale:*

- a. Innescare processi di "densificazione" urbana e promozione di un modello di città più compatta
- b. Aumentare considerevolmente le prestazioni energetiche dei nuovi insediamenti anche per risolvere deficit pregressi Attuare politiche per la rigenerazione ambientale delle aree urbane
- c. Incentivare l'insediamento di diverse funzioni compatibili tra loro nei tessuti urbani, favorendo la compresenza di produttori e utilizzatori di energie rinnovabili e assimilate
- d. Polarizzare le grandi funzioni urbane e le quote di nuovi insediamenti in relazione alle reti energetiche e del trasporto pubblico locale
- e. Connotare le funzioni di rilevanza sovracomunale quali nodi di eccellenza per il risparmio energetico e l'uso delle FER
- f. Promuovere le procedure di certificazione energetica degli edifici
- g. Promuovere la sostenibilità energetica degli insediamenti produttivi
- h. Promuovere politiche integrate per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio a bassa efficienza
- i. Individuare nell'edilizia pubblica e nell'edilizia residenziale sociale comparti prioritari per la promozione della sostenibilità energetica

**PTCP2009 7. Politiche abitative e coesione sociale.**

*Strategie di assetto territoriale:*

- a. Il PTCP fissa nel 20% del dimensionamento dell'offerta abitativa in sede di PSC (quota aggiuntiva rispetto al "residuo" non attuato del PRG vigente confermato nel PSC) la percentuale di alloggi (da realizzare per iniziativa pubblica e privata) che sia di tipo "sociale", vale a dire sia destinata in modo duraturo all'affitto a canone concordato (e per una quota significativa calmierato), o ad affitto temporaneo in forma convenzionata.

**PTCP2009 8. Dalla Provincia alla Regione, all'Europa.**

*Strategie di assetto territoriale:*

- a. adeguamento infrastrutturale delle grandi reti di comunicazione: concorso attivo alla soluzione di tematiche extraprovinciali;
- b. le relazioni territoriali tra le province di Ferrara, Bologna, Modena e Reggio innescate dal progetto di Cispadana come autostrada regionale;

- c. la bretella Campogalliano-Sassuolo, nel quadro della revisione del tema della logistica delle merci connesso all'accessibilità autostradale all'interno della conurbazione Sassuolo-Fiorano Modenese;
- d. il nuovo assetto del sistema autostradale a Crespellano- Muffa e le sue relazioni con la zona Castelfranco Emilia -Vignola;
- e. alta velocità ferroviaria e riassetto del sistema delle percorrenze regionali;
- f. l'ipotesi dell'asse ferroviario Vignola-Sassuolo come completamento della linea pedemontana Casalecchio- Vignola;
- g. sviluppo delle reti telematiche e promozione dell'accesso diffuso da parte del sistema economico e sociale;
- h. investimento sull'efficienza organizzativa, sulle integrazioni dei soggetti e sul miglioramento della logistica delle funzioni produttive, sulla qualità dei servizi alle imprese e ai cittadini;
- i. sostegno selettivo dell'intervento pubblico nei confronti di funzioni di eccellenza e di forte identità territoriale, attraverso progetti-programmi strategici di qualificazione di ambiti, reti di soggetti, e polarità territoriali;
- j. investimento su conoscenza, formazione e innovazione tecnologica riconoscendo priorità alle relative sedi e iniziative sul territorio considerate strategiche;
- k. qualificazione dell'ambiente come condizione per rendere competitivo il sistema provincia rispetto ai contesti internazionali con cui si confronta.

**PTCP2009 9. Fare insieme, con coerenza e responsabilità**

*Strategie di assetto territoriale:*

- a. il rafforzamento delle funzioni della Provincia a servizio delle realtà locali. I processi di conoscenza, valutazione, co-pianificazione: il PTCP definisce i contenuti salienti e le modalità di organizzazione di attività permanenti che hanno lo scopo di condividere, attraverso alcuni indicatori, visioni di sintesi dello stato del territorio e delle componenti del sistema socioeconomico e dell'ambiente, per potere da un lato collocare le visioni locali entro quadri di riferimento territoriali, e dall'altro condividere alcuni livelli di diagnosi e rendere più spedite ed efficaci le intese sui contenuti delle politiche e sugli strumenti;
- b. l'esigenza di migliorare le sinergie tra soggetti istituzionali e non, realizzando reali forme di coordinamento delle azioni rispettive;
- c. l'esigenza di associare nel PTCP alla definizione di strategie di assetto e tutela del territorio e delle risorse (approccio normativo) l'ulteriore sviluppo di ruoli più dinamici - già in larga parte presenti nell'attività provinciale - di promozione di progetti e programmi d'azione definiti d'intesa con le amministrazioni locali e con soggetti e operatori di volta in volta interessati;
- d. l'esigenza di rendere dinamica la struttura conoscitiva e progettuale del PTCP;
- e. l'esigenza di introdurre in modo sistematico strumenti di valutazione dell'efficacia delle politiche.

In questo quadro generale si inserisce il Piano operativo degli insediamenti commerciali di rilievo provinciale e sovracomunale, orientato alla realizzazione di un modello di rete commerciale sostenibile dal punto di vista territoriale, ambientale e sociale. Tale finalità è realizzata attraverso obiettivi prioritari di pianificazione e scelte strategiche che fissano criteri insediativi generali ed indirizzi per le politiche comunali, articolati in criteri localizzativi, criteri in materia di accessibilità, parcheggi e mobilità e criteri ambientali per la pianificazione ed attuazione di insediamenti commerciali di rilievo sovracomunale e comunale, coerentemente con la Deliberazione di Consiglio Provinciale n.297 del 06/10/2010 relativa alla "Revisione del piano operativo per gli insediamenti commerciali di interesse provinciale e sovracomunale della Provincia di Modena".

Di seguito si riportano gli obiettivi prioritari indicati nella Relazione generale:

- POIC2011 A.** il mantenimento e qualificazione della rete commerciale come servizio per i cittadini-consumatori, assicurando un'offerta di qualità, la sicurezza, la salubrità e la sostenibilità sociale e ambientale dei prodotti. **Garantire la libera concorrenza e assicurare il servizio per i cittadini ;**
- POIC2011 B.** il rispetto del principio della libera concorrenza favorendo l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive, rafforzando il policentrismo della rete e garantendo migliori opportunità di offerta per i consumatori in termini sia di servizio che di prezzo. **Favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive, qualificare il commercio di prossimità e rilanciare il ruolo commerciale dei centri storici ;**
- POIC2011 C.** la valorizzazione del tessuto imprenditoriale esistente attraverso la sua riqualificazione, miglioramento ed adeguamento, e interventi di ristrutturazione della rete con particolare attenzione al commercio di prossimità nei quartieri e nei piccoli comuni per un recupero in termini di competitività. **Valorizzare il tessuto imprenditoriale esistente**

**attraverso la riqualificazione delle strutture già presenti, nell'ottica di una maggiore competitività ;**

**POIC2011 D.** la sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti commerciali in linea con gli obiettivi del PTCP di risparmio delle risorse idriche ed energetiche contenendo le previsioni di utilizzo di nuovo territorio e prevedendo interventi di riqualificazione funzionale degli edifici. **Assicurare la sostenibilità territoriale, ambientale ed energetica degli insediamenti commerciali ;**

**POIC2011 E.** promuovere un processo di reale sussidiarietà istituzionale dando spazio alle funzioni di pianificazione e coordinamento delle Associazioni/Unioni di Comuni. **Promuovere una reale sussidiarietà istituzionale dando spazio alle funzioni pianificate delle forme associate tra Comuni ;**

**POIC2011 F.** la semplificazione delle procedure di attuazione della pianificazione commerciale. **Semplificare le procedure per la pianificazione ed attuazione urbanistica delle previsioni commerciali di rilevanza provinciale e sovracomunale.**

### 1.3 Verifica di coerenza

Alla VALSAT compete stabilire la coerenza generale del piano e il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale.

La verifica della coerenza del piano avviene mediante l'analisi di coerenza esterna, ovvero con gli obiettivi e contenuti degli altri piani e programmi, e interna, ovvero tra obiettivi specifici e azioni del piano o programma.

#### 1.3.1 La verifica di coerenza esterna

Il livello di coerenza con gli strumenti di pianificazione e/o programmazione preesistenti, di pari o di diverso livello, con le norme e i riferimenti anche internazionali in materia di pianificazione e di sostenibilità è un criterio strategico che indirizza un piano verso la sostenibilità.

Per ciascun obiettivo previsto, si è quindi verificata la coerenza esterna del Piano, ossia la compatibilità rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale assunti.

Si tratta prevalentemente di una fase di "lavoro" che consente progressivamente di affinare i contenuti degli elaborati; infatti, attraverso l'analisi e l'individuazione degli obiettivi generali di sostenibilità, emerge la necessità di integrare o esplicitare meglio alcuni obiettivi e politiche, che portano a documenti più completi ed esaustivi. Tale processo di valutazione viene condotto attraverso l'utilizzo di una matrice, organizzata per obiettivi, che permette di evidenziare tutti i possibili punti di interazione (positivi, negativi, incerti) tra obiettivi prioritari del Piano e gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale.

L'analisi delle matrici permette di evidenziare gli aspetti su cui concentrare particolarmente l'attenzione al fine di rendere il disegno complessivo del Piano il più possibile compatibile con l'ambiente e quindi ambientalmente sostenibile.

La matrice riportata di seguito riassume l'esito finale di questo processo interattivo di valutazione e progressivo affinamento dei contenuti, da cui emerge una sostanziale conformità degli obiettivi prioritari di Piano con gli obiettivi di sostenibilità ambientale; le indicazioni di incertezza nelle interazioni, che compaiono nella matrice, derivano dalla novità rappresentata da alcune azioni rispetto alla tradizionale concezione – dunque consolidata anche negli strumenti di pianificazione e progettazione – che tende ad escludere la possibilità di integrare le grandi attrezzature commerciali con i tessuti urbani consolidati.

Nella matrice, è stata utilizzata la seguente classificazione:

+ = obiettivi compatibili per efficacia, effetti positivi;

? = possibile interazione, effetti incerti;

- = obiettivi contrastanti tra loro, effetti negativi;

Cella vuota = nessuna interazione.

obiettivi	POIC2011-A	POIC2011-B	POIC2011-C	POIC2011-D	POIC2011-E	POIC2011-F
RER A	?	+	+	+		+
RER B	+	+	+	+		+
RER C	+	+	+		+	
RER D	+	+	+			
RER E	+	+	+	+		+
RER 1	+	+	+	+		+
RER 2				+		+

obiettivi	POIC2011-A	POIC2011-B	POIC2011-C	POIC2011-D	POIC2011-E	POIC2011-F
RER A	?	+	+	+		+
RER B	+	+	+	+		+
RER C	+	+	+		+	
RER D	+	+	+			
RER E	+	+	+	+		+
RER 3				+		+
RER 4				+		+
RER 5	+			+		+
PTCP2009 1	+	+		+	+	+
PTCP2009 2	+	+	+	+		+
PTCP2009 3	+	+	+	+		+
PTCP2009 4	+		+	+	+	+
PTCP2009 5				+		
PTCP2009 6	+		+	+	+	+
PTCP2009 7					+	
PTCP2009 8				+	+	+
PTCP2009 9					+	+

### 1.3.2 La verifica della coerenza interna

L'analisi di coerenza interna consente di verificare l'esistenza di eventuali contraddizioni all'interno del piano. Essa esamina la corrispondenza tra base conoscitiva, obiettivi generali e specifici, individuando, per esempio, obiettivi non dichiarati, oppure dichiarati, ma non perseguiti, oppure ancora obiettivi conflittuali.

La classificazione impiegata nella tabella seguente riprende il criterio evidenziato a proposito della verifica di coerenza esterna mediante la seguente classificazione:

+ = obiettivi compatibili per efficacia, effetti positivi;

? = possibile interazione, effetti incerti;

- = obiettivi contrastanti tra loro, effetti negativi;

Cella vuota = nessuna interazione.

obiettivi	POIC2011-A	POIC2011-B	POIC2011-C	POIC2011-D	POIC2011-E	POIC2011-F
POIC2011-A						
POIC2011-B	+					
POIC2011-C	+	+				
POIC2011-D	?	?	+			
POIC2011-E				+		
POIC2011-F	+	+	+	+	+	

## 2. VALUTAZIONI DI SOSTENIBILITÀ

### 2.1 Metodologia di VALSAT

Dal punto di vista metodologico, l'impostazione adottata declina, sia dal punto di vista temporale che dal punto di vista dei contenuti, la VALSAT ex ante in due fasi, articolazione che riflette l'impostazione della L.R. 20/2000 secondo cui l'elaborazione degli strumenti di pianificazione prevede una prima elaborazione di un Documento Preliminare, che, portato al tavolo della discussione insieme al Quadro Conoscitivo e, appunto, alla Valsat, porti a sostanziare in modo condiviso le scelte che formeranno il Piano.

La prima fase ha riguardato quindi la predisposizione di una valutazione preventiva del documento preliminare, che in generale è stata caratterizzata da un'impostazione prevalentemente qualitativa, giustificata dal fatto che nel documento preliminare sono contenute le indicazioni in merito agli obiettivi generali che si intendono perseguire ed alle scelte strategiche di assetto del territorio, con un'individuazione di massima di limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Tale valutazione preliminare è stata finalizzata a verificare, una volta individuati gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale, gli obiettivi prioritari e le scelte strategiche proposte nel Documento preliminare di Piano, le interazioni e le congruenze tra obiettivi di Piano e obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale (coerenza esterna) e tra obiettivi di piano e politiche-azioni del piano stesso (coerenza interna), fornendo allo stesso tempo considerazioni e suggerimenti per eliminare e/o mitigare le interazioni e gli effetti negativi.

Questa valutazione è stata poi integrata nel corso delle successive fasi di elaborazione del Piano, con l'obiettivo di giungere ad una valutazione quantitativa finalizzata a valutare gli effetti delle strategie e delle politiche-azioni del Piano rispetto agli obiettivi di sostenibilità, attraverso l'individuazione di indicatori di monitoraggio. In particolare, valutare in modo quantitativo significa poter compiere scelte, selezionare alternative, non soltanto a livello di obiettivi strategici, ma anche a livello di traduzione di questi obiettivi in azioni tattiche adeguate al raggiungimento di questi ultimi.

La procedura si articola quindi attraverso l'esplicitazione di scenari di riferimento (di insediamento, di mobilità, di allocazione e uso delle risorse, ecc.), rispetto a cui valutare la *performance* delle diverse alternative di piano formulate, attraverso l'uso di opportuni indicatori che permettano di costruire bilanci confrontabili tra la situazione esistente e l'evoluzione degli assetti prefigurata dal Piano.

Il processo di VALSAT, concepito come un metodo di progressiva costruzione e definizione, prevede che si proceda per successivi gradi di dettaglio nella rappresentazione degli scenari di piano, che dovrebbero, quando opportuno, essere articolati in sottozone territoriali omogenee che corrispondano (o che siano riconducibili) agli ambiti di azione delle politiche individuate, in modo da garantire la coerenza delle azioni intraprese con la specificità del territorio.

### 2.2 I criteri chiave per gli insediamenti commerciali

Con riferimento alle scelte di Piano, gli elementi chiave da monitorare ai fini della sostenibilità ambientale e territoriale sono così schematizzati:

#### - sostenibilità della mobilità delle persone e delle merci:

- riduzione delle distanze, ovvero accessibilità dei servizi commerciali intesi come gamma tipologica e merceologica delle diverse forme di vendita in ciascuna delle zone di programmazione individuate nella provincia di Modena;
- riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera prodotte da spostamenti per acquisti e approvvigionamenti, contributo al mantenimento delle concentrazioni di inquinanti al di sotto di limiti che escludono danni alla salute umana, agli ecosistemi e al patrimonio monumentale;
- modificazione del sistema della mobilità in favore di forme di spostamento più sostenibili per l'ambiente, specie nei centri urbani e nelle aree storiche, in coerenza con quanto stabilito dal PRIT, nella forma di: modificare il sistema della mobilità (offerta di infrastrutture e di servizi) in modo tale da ridurre il contributo del trasporto all'emissione di gas climalteranti e contribuire al raggiungimento degli obiettivi di riduzione delle emissioni fissati per l'anno 2010 nella Conferenza di Kyoto
- aumento della sicurezza della mobilità per acquisti per tutti gli utenti a partire dalle categorie più esposte in termini di separazione delle reti di viabilità e di effetti positivi di riduzione di rischio incidentalità e del danno da incidenti.

#### - influenze sul contesto

##### *Sostenibilità dei mutamenti del clima e dell'atmosfera*

- Riduzione delle emissioni dei gas serra.
- Adattamento ai cambiamenti climatici.
- Riduzione dell'emissione di tutti i gas lesivi della fascia dell'ozono stratosferico.

##### *Sostenibilità della pressione antropica sulle risorse naturali*

- Conservazione della biodiversità.
- Riduzione della pressione antropica sui sistemi naturali, sul suolo a destinazione agricola e forestale, sui corsi d'acqua.

- Protezione del suolo dai rischi idrogeologici e dai fenomeni erosivi e di desertificazione.
- Tutela e ripristino della qualità paesaggistica del territorio extra-urbano.
- Uso sostenibile delle risorse ambientali: minimizzazione della quantità e del costo ambientale delle risorse consumate, recupero e riuso delle risorse utilizzate, diffusione di consumi e di comportamenti, dal punto di vista ambientale, corretti.
- Riduzione del prelievo di risorse senza pregiudicare gli attuali livelli di qualità della vita.
- Conservazione o ripristino della risorsa idrica.
- Miglioramento della qualità della risorsa idrica.
- Gestione sostenibile del sistema produzione/ consumo della risorsa idrica.
- Riduzione, riciclaggio e recupero energetico dei rifiuti.
- Adozione di tecnologie che riducano il consumo energetico.

*Sostenibilità delle condizioni ambientali degli insediamenti*

- Migliore qualità ambientale degli insediamenti.
- Riduzione dell'inquinamento acustico e riduzione della popolazione esposta.
- Riduzione dell'esposizione a campi elettromagnetici in tutte le situazioni a rischio per la salute umana e l'ambiente naturale.
- Riduzione del modo di spostamento con auto privata

*Sostenibilità socioeconomica delle strutture commerciali di rilevanza sovracomunale*

- Tenuta complessiva della rete commerciale esistente.
- Assenza di gravi impatti negativi e contributo alla qualificazione/diversificazione della rete dei servizi presente nel territorio.
- Tenuta della qualità urbana e miglioramento della vivibilità delle aree insediate.
- Assenza di rilevanti traumi negativi e presenza di effetti positivi sull'occupazione settoriale.

Per avviare il lavoro relativo alla seconda fase della VALSAT, riguardante la valutazione quantitativa degli effetti delle previsioni di piano rispetto agli obiettivi di sostenibilità, è stata predisposta una proposta di scheda informativa delle aree commerciali di rilievo sovracomunale che si è chiesto ai Comuni di compilare in riferimento alle aree su cui sono previsti interventi.

Il coinvolgimento dei Comuni in questo lavoro preparatorio ha consentito di approfondire le caratteristiche di ciascuna area da parte dei Comuni proponenti; in particolare ai Comuni è stato chiesto di formulare le schede di autovalutazione sulle aree proposte oggetto di intervento commerciale per l'inserimento in Piano ed una revisione delle previsioni della pianificazione pre-vigente non attuate che vengono confermate nel POIC 2011; nelle schede sono comprese informazioni sui livelli di controllo di sostenibilità già effettuati e informazioni sulle verifiche supplementari necessarie circa eventuali vincoli e problemi ambientali, informazioni di natura urbanistica ed edilizia, tipologia degli accessi e degli innesti sulla viabilità coinvolta dagli interventi, prevedibili impatti su viabilità/traffico, ecc.

Dalle schede sono stati ricavati elementi informativi per una valutazione di sostenibilità definitiva.

Infine appare da sottolineare il fatto che alcuni dei temi oggetto di esame di sostenibilità, come noto, sono sottoposti ad analisi ulteriori nel corso delle specifiche procedure sia di natura urbanistica in relazione alla approvazione dei Piani urbanistici attuativi sia per l'autorizzazione previste per le grandi strutture di vendita (Conferenze dei Servizi e in applicazione dei criteri definiti dal D. Lgs 114/98 e delle discipline regionali conseguenti).

A questo riguardo si sottolinea che la Valsat del POIC 2011 prende in esame le nuove proposte che presentano le maggiori situazioni di criticità e propone una revisione delle condizioni rispetto le proposte non attuate del POIC 2006 che vengono confermate e rientrano a tutti gli effetti a far parte della pianificazione 2011.

In particolare con riferimento alle mutate condizioni sono stati riconsiderati i possibili impatti territoriali, ambientali e sulla mobilità delle previsioni non attuate del POIC previgente riconsiderando la necessità di sottoporre le aree ad una procedura di concertazione che prevede accordi territoriali di cui all'art.15 della LR 20/2000 s.m.i.

### **2.3 Approfondimenti sulle aree rilevanti richiesti ai Comuni**

L'elenco delle aree di rilevanza sovracomunale (e le relative schede di autovalutazione predisposte dai Comuni) consente di misurare l'impatto complessivo delle previsioni.

L'aver previsto tra gli obiettivi strategici la riduzione delle previsioni di consumo di territorio, utilizzando come opzione prioritaria la riqualificazione di strutture esistenti, l'aver mantenuto invariato il range non alimentare

disponibile per gli interventi commerciali e l'aver introdotto lievi modifiche al range alimentare sono elementi a favore della sostenibilità del Piano.

Inoltre il policentrismo e polimorfismo delle scelte (ovvero l'articolazione territoriale e tipologica delle previsioni di sviluppo) favoriscono la tendenziale riduzione della mobilità obbligata per acquisti, lasciando alle famiglie maggiori opportunità di scelta fra acquisto di vicinato, di zona e nei poli attrattivi di ambito sovracomunale.

Quanto alla qualità delle singole scelte insediative effettuate, a seguito della Conferenza di Pianificazione sono state valutate nello specifico le caratteristiche di sostenibilità di ciascuna delle aree di rilevanza provinciale individuate nel Piano (elenco riportato nell'apposita tabella riepilogativa (TABELLA A) delle aree di rilevanza provinciale, tabella organizzata per comune e per ambito sovracomunale).

Gli elementi analitici valutati ai fini delle scelte finali di Piano sono stati dedotti dall'elaborazione puntuale da parte dei Comuni della seguente scheda di autovalutazione.



**SCHEDA INFORMATIVA DELLE AREE COMMERCIALI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE SU CUI SONO PREVISTI INTERVENTI AL FINE DI UNA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' TERRITORIALE E AMBIENTALE NELL'AMBITO DEL PIANO OPERATIVO COMMERCIALE 2011 DELLA PROVINCIA DI MODENA**

NOTE DI COMPILAZIONE

La presente scheda è finalizzata a:

- aggiornare la VALSAT del POIC 2006;
- elaborare la VALSAT per i nuovi interventi commerciali: sia per strutture esistenti (ampliamenti e trasferimenti) sia per nuove previsioni commerciali

La scheda è da compilare per OGNI SINGOLA PROPOSTA di interventi per insediamenti commerciali di rilevanza sovracomunale.

NON compilare la scheda in caso di interventi per insediamenti commerciali che si vanno a configurare come:

- strutture di vicinato
- singole medie strutture
- le aggregazioni di medie strutture in un'unica area di St < 1,5 ha e comunque quando consentono l'insediamento di medie strutture per una SV complessiva < di 5000 mq

NON compilare la scheda in caso di insediamenti commerciali esistenti su cui non si prevede di realizzare interventi.

Occorre compilare la scheda anche per le previsioni confermate del POIC 2006, per le quali era previsto l'accordo territoriale, per verificare se sia o non sia necessaria una ulteriore verifica di sostenibilità dell'impatto in sede attuativa

Comune di \_\_\_\_\_

Compilatore \_\_\_\_\_

Ruolo \_\_\_\_\_

Telefono \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

Data di compilazione \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**DA ALLEGARE**

- Documentazione cartografica (catastale/CTR) area e/o edificio oggetto della proposta commerciale (scala 1:10.000 e/o 1:5.000)
- Documentazione fotografica area e/o edificio oggetto della proposta commerciale
- Estratto della strumentazione urbanistica vigente (PRG/PSC/POC/RUE/PUA/PP ecc..)

**1. DATI GENERALI SULLA PROPOSTA DI INTERVENTI PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

Denominazione e sigla (eventuale) \_\_\_\_\_

Località, via, numero civico \_\_\_\_\_

1.1 La **proposta di interventi per insediamenti commerciali** si configura come:

- Nuova previsione di insediamento commerciale
- Interventi su insediamento commerciale esistente

1.1.a Se si tratta di interventi su insediamento commerciale esistente, indicare se:

- l'insediamento commerciale esistente è previsto nel POIC 2006

a. indicare ID e denominazione da POIC 2006

ID \_\_\_\_\_ Denominazione \_\_\_\_\_

b. indicare se si intenda confermare o modificare la programmazione del POIC 2006 e, in caso di modifica, descriverla brevemente \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- l'insediamento commerciale esistente non è previsto nel POIC 2006

1.1.b Se si tratta di interventi su insediamento commerciale esistente, indicare se l'intervento si configura come: *(possibilità di indicare più opzioni)*

- Ampliamento
- Trasferimento *(implica chiusura dell'esistente)*
- Ammodernamento
- Altro *(indicare)* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

1.2 Caratteristiche dell'insediamento commerciale che si intende realizzare (tipologia, merceologia, mq di SV)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

1.3 Motivazioni dell'intervento proposto e coerenza con i criteri approvati per la revisione del POIC (Deliberazione di Consiglio Provinciale n.297 del 06/10/2010)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 2. DATI RELATIVI AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

### 2.1 Strumenti urbanistici vigenti

PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con Deliberazione \_\_\_\_\_

n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Varianti al PRG:

approvata con DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

approvato con DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Variante al PSC:

approvata con DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

PIANO OPERATIVO COMUNALE

approvato con DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Variante al POC:

approvata con DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

approvato con DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Variante al RUE:

approvata con DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### 2.2 Strumenti urbanistici in fase di formazione/ in fase di approvazione

Varianti al PRG:

adottata con DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Conferenza di pianificazione:  Si aprirà in data \_\_\_\_\_

Aperta in data \_\_\_\_\_

Conclusa in data \_\_\_\_\_

Accordo di Pianificazione Barrare il caso  (Si)  (No)

Adottato con DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Adottato con DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Adottato con DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



3.7 È già prevista nello strumento urbanistico vigente la funzione/uso commerciale dell'area o dell'edificio interessato dalla proposta di insediamento commerciale?

Barrare il caso  (Sì)  (No)

Se Sì, indicare (da strumento urbanistico vigente)

a) Superficie territoriale: \_\_\_\_\_mq

b) Percentuale destinata al Commercio: \_\_\_\_\_

c) Superficie complessiva di vendita: \_\_\_\_\_mq

d) Tipologia commerciale prevista: \_\_\_\_\_

e) Merceologia  Alimentare  Non alimentare

3.8 Quale estensione ha l'area destinabile all'insediamento commerciale?

Superficie territoriale \_\_\_\_\_mq

3.9 Si tratta di un'unica grande area (A) o di un gruppo di aree collegate funzionalmente (B)?

Barrare il caso  (A)  (B)

3.10 La o le attività commerciali interessano tutta l'area (area commerciale specializzata per almeno l'80 - 90%)? Barrare il caso  (Sì)  (No)

Se No, che incidenza possono assumere le attività commerciali? \_\_\_\_\_%

3.11 Indicare se sull'area della proposta di insediamento commerciale sono vigenti o in fase di approvazione PP/PUA

Barrare il caso  (Sì)  (No)

Data presentazione: \_\_\_\_\_

Data pubblicazione (se diversa): \_\_\_\_\_

Data adozione: \_\_\_\_\_

Data approvazione: \_\_\_\_\_ con DCC N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

3.12 Gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti prevedono modalità urbanistiche di attuazione?

Barrare il caso  (Sì)  (No)

Quali? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3.13 Gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti prevedono delle prescrizioni per l'attuazione di interventi commerciali che interessano l'area proposta?

Barrare il caso  (Sì)  (No)

Se Sì Quali? (barrare e completare l'elenco)

Interventi viabilistici generali

Descrizione: \_\_\_\_\_

Interventi per l'accesso (innesto viario)

Descrizione: \_\_\_\_\_

Interventi per la raccolta delle acque:

- Vasche di laminazione in loco
- Casse di espansione remote
- Adeguamento depuratori
- Recupero di acque meteoriche
- Altre (*descrivere*) \_\_\_\_\_

Interventi per la riduzione dei consumi di energia primaria e per la promozione dell'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (FER)

Descrizione (*riguardante ad es. produzione di energia elettrica/acqua calda sanitaria/energia per climatizzazione invernale da FER; trasmittanza termica; prestazione energetica minima dell'edificio*): \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Interventi per la riduzione, il riciclaggio e il recupero, anche a fini energetici, dei rifiuti

Descrizione (*ad es. percentuale di riciclaggio dei rifiuti; percentuale rifiuti recuperati a fini energetici; produzione di energia da rifiuti*): \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Altri interventi infrastrutturali richiesti:

Descrizione: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3.14 Il PRG/PSC/POC/PUA/PP vigente prevede generiche/ulteriori disposizioni sull'area proposta per l'intervento commerciale ai fini della sostenibilità ambientale e territoriale?

Barrare il caso  (Sì)  (No)

Se Sì Quali? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3.15 L'attuazione dell'area commerciale può incidere sulle prestazioni ambientali di qualche risorsa strategica o sulla qualità della vita delle persone?

Barrare il caso  (Sì)  (No)

Se Sì Quali? (barrare e completare l'elenco)

Falde acquifere strategiche impedendo la loro ricarica

Qualità di Falde acquifere strategiche debolmente protette (perdite di idrocarburi nelle aree di parcheggio, distributori di carburanti, ecc.)

- Interruzione di elementi della rete ecologica in vicinanza di nodi della stessa (es. tombamento canali nei pressi di aree protette o di aree strategiche per SIC e ZPS, ecc. )

Se il caso esiste descriverlo in dettaglio \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- Aumento critico di traffico in aree di difficile schermatura dei recettori sensibili alle emissioni:

- acustiche

- aeriformi

(se uno dei due casi esiste indicare approssimativamente

n° di popolazione coinvolta \_\_\_\_\_)

- Vicinanza di siti di particolare sensibilità paesaggistica (es. aree o edifici monumentali, particolari bellezze naturali, sistemazioni agrarie storicizzate, ecc.)

Se il caso esiste, elencare i beni coinvolti

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Quali beni elencati sono vincolati dal "codice Urbani" o da strumenti di pianificazione?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- Altri casi di criticità (descrivere sinteticamente)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3.16 Quali tutele e/o prescrizioni del PTCP2009 interessano la proposta commerciale?

Elencare \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3.17 Quale bacino di utenza è previsto per l'area commerciale proposta?

(dettagliare Province, Comuni, Località, ecc..)

\_\_\_\_\_

3.18 Indicare le condizioni di accessibilità all'area proposta

a) Descrivere l'attuale viabilità di accesso dell'area, in base alla classificazione del codice della strada

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

b) Descrivere eventuali condizioni di criticità relative all'accessibilità all'area

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

c) Descrivere la dotazione attuale dei parcheggi dell'area interessata dalla proposta di insediamento commerciale

---

---

---

d) L'area è servita da mezzi pubblici? L'area è raggiungibile con percorsi ciclo-pedonali? Descrivere brevemente

---

---

---

---

Altre annotazioni ritenute importanti dal compilatore

---

---

---

---



#### **2.4 Rapporto fra esame puntuale ed effetti cumulativi delle scelte**

La valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni commerciali comporta sia una analisi puntuale sulle specifiche aree, sia un esame cumulativo dell'effetto che l'insieme delle previsioni determina a livello locale (di comune o porzione dello stesso) e a livello di ambito sovracomunale e provinciale.

Il Piano operativo provinciale per gli insediamenti commerciali di rilevanza sovracomunale crea le condizioni per la pianificazione ma non determina i perimetri delle aree individuate per ospitare strutture di rilievo provinciale e sovracomunale per non sovrapporsi agli strumenti urbanistici comunali. A questi ultimi spetta il compito di definire le scelte di perimetrazione delle aree, di articolazione precisa dei comparti (potendo suddividere, accorpare o cambiare confini) nel rispetto delle istanze di livello superiore di programmazione commerciale. Ciò ha queste importanti implicazioni per quanto riguarda il Piano operativo provinciale per gli insediamenti commerciali e la Valsat:

- la valutazione di sostenibilità delle specifiche aree non può che avvenire in termini puntuali (codice dell'area, indirizzo preciso, superficie territoriale), ma la normativa finale può anche escludere tali riferimenti e indicare semplicemente nome del comune e delle aree urbane in cui sono ammissibili gli interventi da definire in sede di strumentazione urbanistica comunale;
- quest'ultima precisazione semplifica il problema dei Comuni che hanno più aree candidate ad un solo intervento o per i quali si definiscono dei limiti massimi comunali in presenza di una pluralità di aree urbanisticamente idonee che potrebbero ospitare strutture commerciali;
- la normativa può indicare gli eventuali limiti genericamente a livello comunale, oppure con esclusioni di parti di territorio o con altra dizione atta a precisare la localizzazione, ma senza individuare l'area con precisione;
- in sede di Valsat vengono invece prese in considerazione le diverse aree ai fini di stabilire eventuali criteri per la compatibilità dell'inserimento, individuando criticità, motivi di inidoneità, specificazioni e condizioni per l'attuazione riferite specificamente alle aree già urbanisticamente compatibili o genericamente al territorio comunale nel caso di aree ancora in discussione.

Ne consegue che:

- non è necessario che esista già un'area con destinazione commerciale negli strumenti urbanistici comunali perché una struttura di rilevanza provinciale e sovracomunale possa essere inserita nel piano provinciale del commercio;
- in ogni caso l'individuazione puntuale e la perimetrazione cartografica dell'area resta in capo alla strumentazione urbanistica del Comune, eventualmente sulla base delle limitazioni che il Piano provinciale può prevedere.

#### **2.5 Modalità di definizione del "range di variazione" per le grandi strutture**

Il Piano, ai sensi della Delibera del Consiglio Regionale 1410/2000, definisce il dimensionamento dell'incremento massimo della superficie di vendita per grandi strutture, denominato range di variazione.

Il Piano esprime un range di variazione, in attuazione della normativa regionale, in valore assoluto e suddiviso per settore merceologico (alimentare e non alimentare).

Il Piano suddivide la programmazione commerciale in due periodi temporali: un primo periodo di durata triennale in cui il range di variazione è definito sia per ciascun ambito sovracomunale che a livello provinciale, ed un successivo periodo, di durata anch'esso triennale, in cui è definito esclusivamente a livello provinciale. Al termine del primo periodo il range di variazione residuo andrà a confluire nel range stabilito per il secondo periodo di programmazione.

La disponibilità del range sarà monitorata dalla Provincia con cadenza almeno triennale, avvalendosi anche del Tavolo di valutazione e monitoraggio

La definizione di una quota di range riferita al territorio provinciale nel suo complesso assicura al Piano la necessaria flessibilità, in quanto sarà utilizzata nel caso di domande di autorizzazione per nuove grandi strutture di vendita, o per loro ampliamenti, non soddisfatte dal range di variazione riferito a ciascun ambito.

L'incremento massimo di superficie di vendita per grandi strutture (*range*) è funzionale a *"temperare nel tempo e nelle modalità un processo di sviluppo che, se procedesse in modo indiscriminato, potrebbe rendere complessivamente insostenibile l'impatto sul territorio e l'ambiente"*.

Proprio per garantire una attuazione graduale nel tempo delle previsioni in un'ottica di sostenibilità ambientale e territoriale della pianificazione del commercio, la superficie per grandi strutture di vendita

conteggiata dal "range" è commisurata agli esiti della VALSAT ed è inferiore alla capacità complessiva della pianificazione delle aree per grandi strutture di vendita previste dal Piano.

L'assegnazione del range di variazione per grandi strutture di vendita avviene in sede di Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'ex art.9 della L.114/98.

Si afferma la possibilità per i Comuni, in concertazione con le categorie interessate, di prevedere ampliamenti una tantum delle grandi strutture e dei Poli funzionali esistenti, che non ne abbiano già usufruito, non computandoli nel range di variazione, secondo percentuali massime di ampliamento pari rispettivamente al 10% e al 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata.

Per le grandi strutture di vendita esistenti e per i poli funzionali esistenti, il Piano stabilisce anche la possibilità per i Comuni di prevedere ampliamenti oltre l'una tantum per un ulteriore 20% massimo della superficie di vendita autorizzata prima della data di adozione del Piano, attingendo al range di variazione e nel rispetto dei limiti dimensionali della tipologia già autorizzata.

Per le strutture di vendite esistenti che usufruiscono o abbiano già usufruito dell'ampliamento una tantum in deroga al range, l'ulteriore ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita deve essere computato sulla superficie di vendita autorizzata precedentemente l'ampliamento una tantum.

Il rilascio delle autorizzazioni per ampliamenti una tantum ed oltre l'una tantum è subordinato alla presentazione di un Progetto di Riqualficazione dell'Area valutato positivamente da Comune, Provincia e Regione in sede di Conferenza dei Servizi. Tale progetto deve garantire la sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento, in particolare in materia di accessibilità, risparmio energetico, miglioramenti nello smaltimento dei rifiuti, raccolta differenziata, miglior inserimento nel contesto paesaggistico e della disponibilità ad aderire e sostenere progetti di valorizzazione, qualificazione e promozione commerciale promossi dall'Amministrazione Comunale in concertazione con le associazioni del territorio.

## **2.6 Criteri per l'esame degli effetti cumulativi**

In base presupposti metodologici esplicitati nella Valsat preliminare di piano e richiamati nelle pagine precedenti, sono stati recepiti i criteri della sostenibilità ambientale e territoriale utilizzati nell'esame delle proposte dei Comuni relative alle aree per strutture o aggregazioni commerciali di rilevanza provinciale e sovracomunale. Questi criteri hanno comportato una serie di conseguenze nell'esame delle aree.

Per quanto riguarda le problematiche della rete commerciale e dell'inserimento delle strutture di maggior rilevanza nel contesto territoriale, i criteri fanno principalmente riferimento:

- alla vicinanza di bacini d'utenza di peso rilevante, specie per le strutture alimentari (connotate da maggior frequenza di acquisto), in modo da evitare il moltiplicarsi dei fenomeni più corposi di mobilità per la spesa ordinaria delle famiglie; tenendo conto di questa impostazione generale, i criteri di sostenibilità hanno suggerito il ridimensionamento delle ipotesi di realizzazione di strutture commerciali di grande richiamo lontano da aggregati residenziali di forte consistenza;
- alla coerenza fra la struttura e articolazione del sistema insediativo prevista dalla pianificazione territoriale e le scelte relative al commercio: ovvero le strutture commerciali di attrazioni devono essere collocate in contesti insediativi di rango e prestazioni di servizio elevate, essendo chiamate ad integrarsi con altre funzioni attrattive e a completare la gamma dei servizi di livello superiore che identificano città, centri ordinatori o poli funzionali; in questo senso sono stati definiti limiti quantitativi a previsioni non coerenti con questa impostazione;
- alla sostenibilità ambientale e territoriale e, in specifico, al buon livello di infrastrutturazione esistente o prevista; in questa chiave la realizzazione delle strutture commerciali sono stati condizionate alla realizzazione di adeguate dotazioni infrastrutturali;
- all'integrazione funzionale delle nuove strutture di attrazione con il tessuto dei servizi commerciali in essere, evitando cioè localizzazioni sparse nel territorio e privilegiando, attraverso una semplificazione del procedimento, le soluzioni in grado di armonizzarsi con la rete dei servizi esistente e di contribuire alla valorizzazione e al rilancio del ruolo delle aree centrali degli aggregati urbani.

L'esame degli effetti cumulativi riguarda inoltre i possibili elementi di incongruenza delle scelte commerciali nel loro insieme in rapporto agli obiettivi qualitativi e quantitativi definiti dalla pianificazione generale del territorio in termini di:

- sostenibilità degli insediamenti,
- salvaguardia del territorio da rischi e da scelte incompatibili con gli obiettivi di miglioramento della qualità ambientale,
- vivibilità del territorio e accessibilità dei servizi,

- riduzione delle emissioni inquinanti e dei rischi di incidentalità connessi al traffico veicolare,
- limitazione dei consumi energetici, idrici e del consumo del suolo;
- mitigazione dei rischi di natura idraulica ed idrogeologica con particolare riferimento alla tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica, al rapporto con i corsi d'acqua naturali ed artificiali ed alle loro aree di pertinenza, al tema della impermeabilizzazione dei suoli ed all'applicazione dei principi di invarianza ed attenuazione idraulica;
- sostenibilità di prelievi di risorsa idrica di scarichi in acque superficiali della rete naturale e di bonifica
- presenza di elementi di fragilità ambientale e territoriale legata al sistema di elementi e di tutele del PTCP 2009,
- necessità di barriere di mitigazione e opere di riqualificazione nel caso di interventi commerciali collocati in adiacenza a contesti urbani (residenziali ecc.), al territorio rurale o a contesti di particolare pregio paesaggistico-ambientale.

In questa chiave sono emersi con evidenza, in considerazione dell'attuale situazione generale e locale, fattori di rischio o comunque elementi di fragilità nel territorio connessi agli interventi commerciali più corposi:

- impatti sul sistema di approvvigionamento idrico ed energetico,
- problemi relativi allo smaltimento dei rifiuti,
- impatti sulle dinamiche quantitative e sulla qualità dell'acquifero sotterraneo;
- effetti sul paesaggio, su beni vincolati e sui più generali equilibri ambientali,
- impatti socio-economici, a loro volta fonte di un riverbero di effetti su elementi propri della sostenibilità ambientale quali lo svuotamento di funzioni commerciali nei centri storici, il conseguente moltiplicarsi dei fenomeni di mobilità per acquisti e del ricorso all'auto privata, l'aggravamento delle condizioni del traffico e il peggioramento del clima sonoro e delle emissioni in atmosfera.

La cautela e l'equilibrio nelle scelte appare l'elemento essenziale per garantire questi obiettivi generali di sostenibilità. Ciò ha comportato una **autolimitazione delle potenzialità di sviluppo comunali e di ambito in relazione alla VALSAT**: il Piano prevede infatti di ridurre il consumo di suolo andando ad utilizzare edifici dimessi che si trovano in aree urbanizzate che rappresentano occasione di riqualificazione di parti del tessuto urbano nel quale vanno ad insediarsi. In questo contesto è stata posta particolare attenzione al tema della mobilità, considerando l'opportunità di favorire i diversi modi di mobilità. Il Piano chiede esplicitamente di realizzare le condizioni per i collegamenti pedonali e ciclabili, nonché la possibilità di usufruire del sistema del trasporto pubblico locale, laddove la struttura commerciale si trova nel raggio di 500 metri dalle linee del trasporto pubblico. Inoltre dal punto di vista ambientale il Piano chiede alle strutture commerciali il ricorso alle fonti di energia rinnovabili e di avere particolare riguardo per il tema dell'inquinamento luminoso. Il Piano inoltre pone limiti e condizioni alla impermeabilizzazione del suolo al fine della corretta gestione del ciclo idrico e della applicazione del principio di invarianza idraulica e di attenuazione idraulica trattandosi principalmente di interventi di ristrutturazione e riqualificazione.

## 2.7 Criteri per la valutazione delle singole aree

Per quanto riguarda le valutazioni di sostenibilità territoriale legate alla singola aree, i principali riferimenti individuati dal Piano sono:

- il rispetto delle dotazioni e dei criteri urbanistici, ivi compresi quelli relativi alle dotazioni viarie e agli accessi, previsti nella deliberazione del Consiglio Regionale 1253/99, con le modifiche e integrazioni apportate dalla deliberazione del Consiglio regionale 653/05; quest'ultimo provvedimento indica nello strumento del "piano urbanistico unitario (Piano attuativo)" corredato da apposito "studio di viabilità" la modalità necessaria per affrontare gli "effetti cumulativi" connessi ad iniziative integrate;
- in specifico per quanto riguarda le infrastrutture viarie e l'accessibilità delle singole aree, viste le condizioni di saturazione estesamente presenti nella viabilità esistente in provincia di Modena, a ciascun intervento commerciale rilevante dovranno corrispondere gli adeguamenti necessari per evitare il prodursi di ulteriori problemi e disagi alla mobilità locale, in particolare attraverso la verifica del rapporto flussi/capacità sugli assi viari interessati da ciascun nuovo insediamento rilevante e attraverso la realizzazione di innesti e connessioni ottimali delle nuove strutture di vendita alla viabilità primaria. Si pone particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale, di accesso protetto, di continuità con il contesto in cui si inserisce l'intervento commerciale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta);
- la necessità di elementi di mitigazione e compensazione in relazione alla presenza di sistemi ed elementi di tutela del PTCP 2009

Inoltre appare necessario introdurre nei livelli successivi di valutazione, ovviamente più orientati ad esaminare anche aspetti attuativi di dettaglio, un attento esame dell'inserimento ambientale e della compatibilità infrastrutturale e della sostenibilità ambientale e territoriale.

Si richiama in questa sede il riferimento ai vigenti articoli normativi ed alle relative prescrizioni, direttive ed indirizzi del PTCP 2009 in relazione alle diverse tematiche ambientali e territoriali.

Tali disposizioni normative si articolano nel seguente modo:

- in relazione al tema delle acque e idrogeologico

**TITOLO 3 Rete idrografica e risorse idriche superficiali e sotterranee**

**TITOLO 4 Condizioni di sicurezza delle componenti idrogeologiche e geologiche del territorio**

- in relazione al tema energia e fonti energetiche rinnovabili

**TITOLO 16 Sostenibilità energetica degli insediamenti**

- in relazione al tema della mobilità e accessibilità

**TITOLO 17 Accessibilità territoriale e mobilità**

Inoltre si richiama in questa sede il TITOLO 15 Sostenibilità ambientale degli insediamenti che prende in considerazione in particolare le tematiche delle acque in relazione al sistema fognario e ed all'uso razionale e risparmio delle risorse idriche, della protezione e risanamento dell'inquinamento acustico, elettromagnetico, atmosferico alla tematica dello smaltimento e recupero dei rifiuti.

Analogamente nella Relazione di Quadro Conoscitivo, nella Relazione di Piano e appendici alle Norme di Attuazione del PTCP 2009 è possibile trovare un approfondimento ed una trattazione specifica dei temi sopra riportati.

In particolare:

RELAZIONE DI QUADRO CONOSCITIVO

Parte seconda SISTEMA NATURALEE AMBIENTALE - PAESAGGIO

2.A CARATTERI E ASSETTO DEGLI ASPETTI FISICI, MORFOLOGICI E BIOTICI DEL SISTEMA NATURALISTICO E DEL SISTEMA DELLE RISORSE

2.A.1 Qualità, quantità ed uso della risorsa idrica

2.A.2 Geomorfologia e dissesto idrogeologico

2.C RISCHI E CONDIZIONI DI SICUREZZA PER LE ATTIVITA' UMANE IN RAPPORTO ALLE CRITICITÀ INTRINSECHE DEL TERRITORIO

2.C.1 Criticità e pericolosità idraulica

2.C.2 Rischio sismico e vulnerabilità degli insediamenti rispetto alla pericolosità sismica

2.C.3 Subsidenza

2.C.4 La gestione del rischio di incidenti rilevanti in provincia di Modena

2.C.5 Produzione e smaltimento di rifiuti

2.C.6 Il piano infraregionale delle attività estrattive (PIAE) della Provincia di Modena

2.C.7 Flussi di energia : matrice territoriale dei consumi , scenari tendenziali, risparmio energetico , bacini energetico, bacini energetico – territoriali

2.D LE CONDIZIONI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI NEI SUB-AMBITI PROVINCIALI E NEGLI AMBITI URBANI E RURALI

2.D.1 L'inquinamento atmosferico

2.D.2 Inquinamento elettromagnetico

2.D.3 inquinamento del suolo

2.D.4 Analisi territoriale del disagio bioclimatico in provincia di Modena

2.D.5 Microclima urbano : impatto dell'urbanizzazione sulle condizioni climatiche locali e fattori di mitigazione

2.E BILANCIO ENERGETICO PROVINCIALE

Parte quarta SISTEMA TERRITORIALE: SISTEMA DELLA MOBILITÀ

4.A LA DOMANDA DI MOBILITÀ

4.A.1 Domanda attuale di mobilità

4.B OFFERTA DI TRASPORTO

4.B.1 Rete stradale e autostradale

4.B.2 Flussi di traffico sulla rete stradale

4.B.3 Interventi programmati

4.B.4 Trasporto pubblico /servizi ferroviari e TPL

4.B.5 Frequentazione servizi TPL

4.B.6 Frequentazione linee ferroviarie

4.C SICUREZZA STRADALE

4.C.1 Andamento incidentalità, provincia di Modena (1993-2004)

4.C.2 Andamento incidentalità; raffronti regionali e nazionali

- 4.C.3 Incidentalità in rapporto a parco circolante e popolazione
  - 4.C.4 Indicatori di incidentalità
  - 4.D IMPATTI AMBIENTALI
  - 4.D.1 Consumi energetici
  - 4.D.2 Inquinamento atmosferico
  - 4.D.3 Inquinamento acustico
  - 4.E IL SISTEMA PROVINCIALE DEGLI ITINERARI CICLABILI
- ALLEGATO A SCHEDATURA DELLE PROPOSTE E DEI PROGETTI DI INTERVENTO SULLA RETE STRADALE

#### ALLEGATI DI QUADRO CONOSCITIVO

##### ALLEGATO 1

#### QUADRO CONOSCITIVO IN RELAZIONE AL TEMA STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Relazione - Individuazione delle aree di danno e sintesi delle schede tecniche degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante esistenti (aggiornamento giugno 2008)

##### ALLEGATO 2

#### QUADRO CONOSCITIVO IN RELAZIONE AL TEMA DISSESTO

Relazione - Delibera di Consiglio Provinciale n. 107 del 21 luglio 2006

Cartografia:

- Inventario del dissesto - Bacino Po (D.G.R. n. 803 del 03/05/2004) Tavola 1.1 / Tavola 1.49
- Inventario del dissesto - Bacino Reno (Aggiornamento 2004) Tavola 2.1 / Tavola 2.8

##### ALLEGATO 3

#### QUADRO CONOSCITIVO IN RELAZIONE AL TEMA ACQUE

Relazione - Delibera di Consiglio Provinciale n. 40 del 12 marzo 2008

Cartografia:

- Carta di inquadramento degli elementi idrografici e dei punti di captazione delle acque destinate al consumo urbano - Tavola 1.1 / Tavola 1.11
- Carta delle rocce magazzino - Tavola 2
- Carta dei fattori di pressione da attività antropica - Tavola 3.1 / Tavola 3.11

##### ALLEGATO 4

#### QUADRO CONOSCITIVO IN RELAZIONE AL TEMA DELLA MOBILITÀ

Relazione - Procedura di simulazione della mobilità delle persone e stima della matrice O/D merci della provincia di Modena

Cartografia:

- Carta dei carichi della rete stradale: soluzione di riferimento 2007 - Tavola 1
- Carta dei carichi della rete stradale: soluzione di riferimento 2015 - Tavola 2

#### RELAZIONE DI PIANO

#### 4. Politiche e azioni specifiche per ambiti tematici e per ambiti territoriali

##### 4.A Il sistema delle risorse ambientali e paesaggistiche

##### 4.A.1 Tutela della rete idrografica e delle risorse idriche superficiali

##### 4.A.1.1 Metodologia per la definizione degli "Invasi e alvei e delle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi

d'acqua" del PTCP 2009 dal punto di vista ambientale e paesistico

##### 4.A.1.2 Definizione delle "Fasce di espansione inondabili" del PTCP 2009 dal punto di vista idraulico

##### 4.A.1.3 Criteri adottati per la definizione delle fasce fluviali in sede di proposta del PTCP 2009

##### 4.A.1.4 Adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PAI-PTCP

##### 4.A.2 Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee: obiettivi e misure

##### 4.A.2.1 Obiettivi dell'Autorità di Bacino del Po

##### 4.A.2.2 Obiettivi del PTA e obiettivi specifici per il territorio provinciale

##### 4.A.3 Ricerca delle condizioni di sicurezza delle componenti idrogeologiche e geologiche del territorio

##### 4.A.3.1 Rischio da frana: Carta del dissesto e Atlante delle aree a rischio elevato e molto elevato

##### 4.A.3.2 Rischio sismico: Carta delle aree suscettibili di effetti locali

#### 4.C Strategie, politiche e azioni per la sostenibilità energetica degli insediamenti

##### 4.C.1 Obiettivi generali e strategie per la sostenibilità energetica

##### 4.C.2 Obiettivi specifici e coordinamento della pianificazione di settore

##### 4.C.3 La componente energetica nella pianificazione urbanistica

##### 4.C.4 Inquinamento luminoso e risparmio energetico

4.C.5 Il ruolo della Provincia a supporto dei Comuni per la promozione della sostenibilità energetica degli insediamenti

4.D Accessibilità territoriale e mobilità

4.D.1 Linee strategiche

4.D.2 Il ruolo del trasporto pubblico e i nodi di interscambio per l'accesso al sistema

4.D.2.1 Il corridoio Modena-Castelfranco Emilia-Bologna

4.D.2.2 Il corridoio Modena-Reggio Emilia

4.D.2.3 La ferrovia Modena-Sassuolo

4.D.2.4 La ferrovia Modena-Carpi

4.D.2.5 I servizi di Trasporto Pubblico Locale (TPL) e il Piano dell'Agenzia della Mobilità (AMO)

4.D.2.6 Profili di accessibilità con il TPL e definizione delle vocazioni insediative

4.D.2.7 TPL e parcheggi di interscambio

4.D.3 Il sistema stradale

4.D.3.1 Definizione generale delle modalità tipo di intervento e di adeguamento della rete stradale

4.D.3.2 I corridoi stradali

4.D.4 Sicurezza stradale

4.D.5 Il sistema logistico

4.D.6 Consolidamento e integrazione della rete ciclabile provinciale

4.D.7 La mobilità urbana

4.D.7.1 Mobilità e sviluppo insediativo

4.D.7.2 I Piani urbani del traffico

4.E Gestione rifiuti

4.E.1 Disposizioni inerenti la localizzazione di impianti di recupero e smaltimento dei rifiuti

4.E.1.1 Gli obiettivi

4.E.1.2 Le zone non idonee

4.E.1.3 Modifiche cartografiche e normative

APPENDICE 1 Criticità idraulica

1.1 La Carta di criticità idraulica di pianura: criteri metodologici

1.2 Metodologia per il calcolo dell'incremento teorico di superficie impermeabilizzabile date le caratteristiche del bacino di scolo

1.3 Il principio dell'invarianza idraulica o udometrica "Estratto dal RUE del Comune di Modena (Variante al POC – RUE adottata con Delibera di C.C. n° 17 del 19/03/2007 approvata con Delibera di C.C. n° 16 del 25/02/2008)" e "Proposta di regolamento per la gestione del rischio idraulico" del Comune di Modena

Analogamente si richiamano gli elementi e sistemi di tutela del PTCP 2009, i quali sono da considerare in relazione alla possibile interferenza con le aree degli interventi commerciali previsti.

In particolare si tratta

- degli "Elementi strutturanti la forma del territorio" di cui al Titolo 5 delle Norme del PTCP 2009;
- della "Rete ecologica provinciale e sistema delle aree protette" di cui al Titolo 5 delle Norme del PTCP 2009 la cui individuazione è finalizzata alla tutela della biodiversità e valorizzazione degli ecosistemi;
- della struttura del paesaggio ed ambiti ed elementi territoriali di interesse paesaggistico e ambientale di cui rispettivamente ai titoli 7 e 8 delle Norme del PTCP 2009;
- agli "Ambiti ed Elementi territoriali di interesse storico-culturale e sistema delle risorse archeologiche di cui al Titolo 9 delle Norme del PTCP 2009.

## 2.8 L'esame puntuale per singola area

L'esame della sostenibilità ambientale e territoriale delle aree di rilevanza provinciale si è avvalso delle schede informative di autovalutazione compilate dai Comuni proponenti agli atti della Provincia. Le informazioni dettagliate richieste ai Comuni sulla base dell'apposita scheda tipo (riportata al paragrafo precedente) consentono di fornire un esame sia degli aspetti puntuali sia degli effetti cumulativi connessi alla sostenibilità ambientale e territoriale degli interventi.

Nella tabella A "*Sintesi delle valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti di rilevanza provinciale previsti dal POIC*" sono riportati gli esiti dell'esame effettuato per comune e per ambito territoriale sovracomunale rilevante ai fini della programmazione degli insediamenti commerciali.

Le aree programmate nella pianificazione provinciale che non hanno trovato attuazione negli ultimi 5 anni e che vengono riconfermate senza modifiche nel POIC 2011 sono state sottoposte ad un aggiornamento della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale volta ad approfondire ed analizzare le condizioni e gli aspetti che si sono modificati/attuati nel quinquennio.

In particolare nella sezione della tabella definita “*Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT*” vengono evidenziate le misure di mitigazione e sostenibilità in relazione ai seguenti aspetti:

- Superficie di vendita massima ammissibile dal POIC per grandi strutture e limiti globali in mq di Superficie di Vendita (SV) e/o in ha di Superficie Territoriale (ST);
- Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare;
- Mitigazioni ambientali e paesaggistiche;
- Accordo territoriale.

Nella tabella B vengono riportate le valutazioni di approfondimento specifiche in relazione alle nuove proposte della pianificazione 2011, alle proposte della precedente pianificazione che sono oggetto di modifica ed strutture esistenti oggetto di intervento commerciale.

Tali approfondimenti riguardano nel dettaglio i seguenti elementi:

1. “coerenze ed interferenze” in rapporto
  - al sistema economico e sociale;
  - alle Reti infrastrutturali, accessibilità dell’area e sistema della mobilità;
  - all’ambiente, territorio e paesaggio;
2. “mitigazione e misure di sostenibilità”

## **2.9 Considerazioni di sintesi dall’esame delle singole aree**

Si riporta di seguito una analisi in relazione all’esame delle singole aree di cui alle citate tabelle A e B parte integrante del presente documento di VALSAT.

Con riferimento alle aree per **insediamenti commerciali di rilevanza provinciale previsti dal POIC 2011** di cui alla tabella A si conferma l’assenza di consumo di suolo: vengono previsti interventi in aree urbanizzate e/o consolidate, su strutture esistenti o dimesse che comportano una riqualificazione commerciale ed edilizia della struttura e contestualmente una riqualificazione urbana del comparto in cui tale struttura si inserisce e delle sue adiacenze.

Nei comuni di Carpi, Castelfranco, Bastiglia, Nonantola Novi di Modena, Marano e San Felice sul Panaro sono previsti interventi commerciali in aree urbanizzabili: si tratta di zone/ambiti già pianificate dalla strumentazione urbanistica vigente a destinazione produttiva e commerciale.

Come descritto nella relazione del presente piano delle 49 aree previste 39 sono conferme della pianificazione precedente non ancora attuata e 10 i nuovi interventi commerciali di pianificazione del POIC 2011.

Di queste 10 previsioni, 3 strutture sono ampliamenti di grandi strutture esistenti: si tratta delle aree previste nei comuni di Campogalliano, Castelfranco Emilia e Sassuolo.

La grande struttura alimentare e non alimentare di Fiorano di Via Ghiarola consiste in un accorpamento di due medie strutture esistenti; l’aggregazione di medie strutture di Castelfranco Emilia deriva da un trasferimento in altra area di una previsione della pianificazione precedente, e analogamente l’area ex Bonollo del Comune di Formigine consiste in un trasferimento con ampliamento di una medio grande struttura esistente.

Per quanto riguarda Finale Emilia la struttura commerciale prevista consiste in una modifica tipologica con ampliamento della galleria di una struttura esistente, mentre per il comune di Soliera l’intervento commerciale comporta l’inserimento di una superficie di vendita alimentare per un massimo di 1500 mq (fino a 2000 mq con il trasferimento di una media struttura alimentare esistente di almeno 1000 mq di superficie di vendita).

Le uniche nuove previsioni del POIC 2011 che non riguardano interventi su strutture esistenti o pianificate nel precedente piano sono la grande struttura non alimentare “ex-Amiu” a Modena e la grande struttura non alimentare di Concordia: la grande struttura prevista nel Comune di Modena è individuata in un ambito urbanizzato dimesso con conseguente riqualificazione urbana del tessuto e del comparto in cui si inserisce, mentre la struttura di Concordia legata alla realizzazione del casello autostradale della Cispadana si inserisce in un contesto già urbanizzato dove sono già previste dallo strumento urbanistico vigente destinazioni commerciali /produttive

L’analisi puntuale delle singole aree mette in evidenza le problematiche e criticità connessa al tema delle acque sia con riferimento al tema della vulnerabilità degli acquiferi, che alla presenza dei corsi d’acqua ed alla criticità idraulica: in merito si chiede in fase attuativa di definire misure di protezione e mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell’intervento con tali elementi anche con riferimento alla applicazione dei principi di invarianza ed attenuazione idraulica di cui all’art.11 delle Norme di Attuazione del PTCP, alla minimizzazione del consumo di suolo ed alla limitazione delle impermeabilizzazioni.

Si sottolinea inoltre la necessità esplicitare misure di mitigazione in relazione al corretto inserimento paesaggistico ed ambientale delle aree commerciali con progettazione di barriere verdi e idonei dispositivi volti a mitigarne l’inserimento in contesti di particolare fragilità ambientale.

Con riferimento alla accessibilità dell'area si rimanda alle Tavole di Piano:

Tavola 2 "Localizzazione delle previsioni degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale e loro relazione con il reticolo stradale provinciale", redatta in scala 1:100.000.

Tavola 3 "Localizzazione delle previsioni degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale e loro relazione con la rete del trasporto pubblico", redatta in scala 1:100.000.

Tavola 4 "Localizzazione delle previsioni degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale e loro relazione con la rete dei percorsi ciclabili di valenza provinciale", redatta in scala 1:100.000.

In particolare si chiede per le previsioni del Piano di realizzare collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta), garantendo la continuità con la rete ciclo –pedonale cittadina.

Si chiede inoltre che gli strumenti attuativi dei nuovi insediamenti commerciali di valenza provinciale e/o le riqualificazioni di quelli esistenti comprendano uno studio sulla mobilità che analizzi i percorsi con mezzi motorizzati, i percorsi pedonali e ciclabili di collegamento alle stazioni/fermate di riferimento del trasporto pubblico, ai principali bacini generatori di utenza ed al restante sistema della rete ciclabile esistente o di previsione. Le distanze da utilizzare per l'identificazione dei luoghi di interesse suddetti è rispettivamente di metri 500 per le relazioni pedonali e di 3 km per le relazioni ciclabili. Devono essere garantiti inoltre:

- la fluidità e la sicurezza degli accessi agli insediamenti attraverso i percorsi per i mezzi motorizzati;
- elevati standards di qualità, efficienza e sicurezza dei percorsi ciclabili e pedonali al servizio delle relazioni sopra individuate.

In relazione al tema della "sostenibilità energetica" degli interventi con riferimento alle disposizioni del PTCP 2009 vigente si richiamano le prescrizioni di cui all'art.83 comma 8 per cui risulta obbligatorio per i nuovi insediamenti l'utilizzazione di politiche di risparmio energetico in relazione ai criteri costruttivi ed impiantistici delle strutture commerciali. Il fabbisogno di energia per il riscaldamento, per l'acqua calda per usi igienico/sanitari deve essere soddisfatto almeno per il 30% attraverso il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.

Inoltre come prescritto dall'art.85 rispettivamente commi 1 e 2 in sede di PUA o di POC, qualora ne assumano i contenuti, comportanti interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione

- con una superficie utile totale superiore a 1.000 mq. deve essere valutata ai sensi della L.R. 26/2004, art. 5, comma 4, la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/trigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento. A tal fine i Comuni devono indicare ai soggetti attuatori gli argomenti che devono essere sviluppati nella relazione di fattibilità, sulla base dello schema contenuto nel PPEP, in relazione all'analisi del sito, ed agli aspetti microclimatici;
- con una superficie utile complessiva superiore a 10.000 mq. deve essere prevista l'alimentazione termica degli edifici attraverso le reti di teleriscaldamento con cogenerazione o trigenerazione come opzione prioritaria. La localizzazione di nuove previsioni insediative a fini residenziali e produttivi e, degli ambiti per i nuovi insediamenti di cui alla L.R. 20/2000, deve essere definita con particolare attenzione al requisito del collegamento con le infrastrutture energeticamente efficienti come il teleriscaldamento con cogenerazione/ trigenerazione, disponibili o previste in aree limitrofe.

In merito alle disposizioni in materia di riduzione dall'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, devono essere realizzati a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 29/09/2003 n. 19 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e successive direttive applicative; mentre gli impianti di illuminazione esistenti devono essere adeguati in base alle disposizioni, modalità e tempi specificati all'articolo 4 della Direttiva applicativa regionale n. 2263 del 29/12/2005

Per quanto riguarda l'area ex Sipe in comune di Spilamberto si precisa che tale intervento commerciale si inserisce nel contesto territoriale esaminato ed approfondito nell'ambito del progetto di tutela e Valorizzazione denominato "Progetto – contratto di fiume/paesaggio del medio Panaro" che vede coinvolti la Regione Emilia Romagna, la Provincia di Modena i comuni di Spilamberto, Vignola, Savignano sul Panaro ed al quale ha aderito il comune di San Cesario S/P. Il "Progetto – contratto di fiume/paesaggio del medio Panaro" affronta dal punto di vista delle strategie di intervento i fattori che possono avere incidenza determinante sulle questioni ambientali e paesaggistiche in particolare nell'area ex Sipe ha esaminato l'importante opportunità di utilizzare per la depurazione delle acque la fito-depurazione. Tale strategia si inserisce in un contesto particolarmente delicato che vede la struttura del paesaggio in stretta relazione tra gli elementi naturali tutelati e le attività antropiche al contorno.



## 2.10 Scenari di riferimento

Con riferimento alle tabelle A e B si richiamano di seguito per ambito territoriale sovracomunale rilevante ai fini della programmazione degli insediamenti commerciali un quadro sintetico delle tendenze evolutive in atto ed una valutazione di possibili scenari di riferimento in relazione agli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale previsti dal Piano, considerando anche le possibili interferenze/integrazioni/completamenti che tali nuovi interventi commerciali comportano in rapporto alle strutture esistenti sul territorio e all'inserimento in particolari contesti in cui si evidenziano criticità e fragilità ambientali e territoriali.

### 2.10.1 Ambito Area Nord

#### *Tendenze evolutive in atto e valutazioni delle alternative*

Dall'analisi dell'assetto commerciale complessivo dell'Ambito Area Nord è emerso un buon livello di presenza di strutture commerciali nei diversi comuni; nel Comune di Mirandola la presenza di una struttura di notevole rilevanza definisce un "polo funzionale" ad elevata specializzazione commerciale, che si espande per oltre sei ettari di superficie territoriale, e include una grande struttura di vendita alimentare e non alimentare di tipologia centro commerciale e di attrazione di livello inferiore, che nel 2007, a seguito di un ampliamento, ha ulteriormente rafforzato la capacità di attrazione di un ampio bacino di utenza, e diverse strutture medie. A fronte di tale polarizzazione, si rileva il mancato utilizzo di gran parte delle previsioni di superficie di vendita per medio-grandi strutture in particolare nei Comuni di S. Felice sul Panaro, Cavezzo e Mirandola e per grandi strutture non alimentari insediabili a Mirandola e Finale Emilia, definite nella pianificazione provinciale precedente.

Il modesto livello di utilizzo delle potenzialità edificatorie delle aree destinate al commercio per strutture non alimentari di media e grande dimensione viene messa in relazione, oltre che con le difficoltà di investimento a seguito della crisi economica a partire dal 2008, anche con le carenze del sistema viabilistico intercomunale e di collegamento con il capoluogo e con i centri maggiori delle limitrofe province di Bologna, Ferrara e Mantova. Nell'Ambito dell' Area Nord emerge inoltre una situazione di difficoltà per una quota parte di commercio tradizionale e di vicinato, ubicato principalmente nei centri storici dei capoluoghi e nelle località minori, derivante dalla elevata concentrazione degli acquisti presso i poli di attrazione provinciale ed extra provinciale, in particolare l'*outlet* di Mantova e i numerosi parchi commerciali di Bologna. A riguardo appare fondamentale che i Comuni amplino l'offerta rafforzando l'integrazione tra attività di servizio (artigianali, culturali, di ritrovo e ristoro, ecc.) e attività commerciali, anche con offerta di prodotti non tradizionali, in modo da consentire il soddisfacimento delle esigenze di diversificati bacini di utenza, che comprendono la popolazione immigrata, particolarmente numerosa nell'area. Pare opportuno, pertanto, che l'ambito completi la gamma delle tipologie e dei servizi offerti. Infine, occorre considerare e mettere in relazione gli effetti derivanti dalla prossima costruzione dell'importante asse autostradale Cispadano e l'opportunità di sviluppo dei Comuni dell'Area Nord nel medio-lungo periodo anche con riferimento al commercio.

Con riferimento al comune di Mirandola si sottolinea un ridimensionamento delle previsioni di aree per grandi strutture rispetto alla precedente pianificazione.

Inoltre è necessario valutare la presenza di un rilevante patrimonio industriale dimesso, in particolare nel comune di Finale Emilia, già oggetto di una previsione di riqualificazione di natura commerciale nella pianificazione precedente e riconfermata nel presente piano che si configura come una importante opportunità di integrazione della rete esistente e di qualificazione territoriale ed urbanistica.

Per quanto riguarda la struttura del Comune di Concordia si rileva la forte interrelazione con la realizzazione del casello della Cispadana in un'area già urbanizzata e a destinazione produttiva e pertanto non pare possibile definire localizzazioni alternative.

### 2.10.2 Ambito Comuni del Sorbara

#### *Tendenze evolutive in atto e valutazioni delle alternative*

L'ambito dei Comuni del Sorbara conferma l'omogeneità commerciale e territoriale di un'area, che vede la propria polarità nel Comune di Castelfranco Emilia e risente fortemente non solo della vicinanza del Comune di Modena, ma anche dell'area bolognese che ha potenziato grandi strutture di vendita in prossimità del confine provinciale. All'interno dell' Ambito si evidenziano problemi di adeguamento della rete commerciale, sia in relazione al commercio di vicinato, fortemente sottodimensionato rispetto alla media provinciale, sia in relazione all'ammodernamento della rete esistente ed alla diversificazione tipologica dell'offerta commerciale. La provincia di Bologna individua nei suoi strumenti di pianificazione un nuovo polo funzionale denominato "Martignone" nel Comune di Crespellano con una grande struttura di vendita non alimentare. Analoghe previsioni interessano il comune di Nonantola e i territori limitrofi con importanti incidenze sulle economie del Comune di Nonantola: si tratta del nuovo polo funzionale di "il Postrino" nel Comune di San Giovanni in Persiceto. Nell'ambito del Sorbara deve inoltre essere considerata l'entrata in funzione del casello "Muffa" sull'autostrada A1, in comune di Anzola, che inciderà in maniera significativa sugli spostamenti anche per scopi commerciali dei residenti nell'area.

Con riferimento all'ambito dei Comuni del Sorbara si sottolinea la necessità di riqualificare le aree in cui sono collocate strutture datate che necessitano di interventi funzionali e adeguamenti relativi alla fruibilità, con particolare riferimento alle strutture di vendita che presentano dotazioni urbanistiche insufficienti.

Le previsioni riguardano in particolare interventi su strutture esistenti di ampliamento con riqualificazione commerciale ed urbana e inserimento di aggregazioni di medie strutture: questo in considerazione del tessuto commerciale esistente e delle particolari criticità evidenziate in questo ambito.

Attualmente si rileva la necessità, in una realtà di notevole rilevanza economica e residenziale come Castelfranco Emilia, di creare un assetto della rete commerciale dinamico e diversificato che risponda alle esigenze di acquisto dei residenti nel comune e nelle località confinanti, considerata la forte spinta all'evasione extra-provinciale soprattutto verso il territorio della provincia di Bologna.

Alla luce di quanto considerato il Piano prevede in particolare per il comune di Castelfranco Emilia il trasferimento di una previsione della precedente pianificazione da un'area ai margini del territorio urbanizzato in un'area già parzialmente urbanizzata a ridosso di uno degli svincoli della tangenziale e limitrofa alla zona industriale della Graziosa del comune di San Cesario: tale area risulta in una posizione strategica sia in relazione alle presenze di rilevanti infrastrutture stradali e quindi in termini di accessibilità all'area sia rispetto ai nuovi quartieri posti a sud di Castelfranco Emilia e in considerazione dello sviluppo residenziale più rilevante del comune previsto dallo stesso Piano strutturale.

### **2.10.3 Ambito Terre d'Argine**

#### *Tendenze evolutive in atto e valutazioni delle alternative*

L'ambito delle Terre d'Argina ha visto un importante intervento di potenziamento della rete provinciale di grandi strutture, con l'apertura nel 2005 del Centro Commerciale Borgogiososo di Carpi, che costituisce un polo funzionale ad elevata specializzazione commerciale di forte attrazione per i residenti dell'ambito e che risponde alle pregresse limitate dotazioni di grandi strutture alimentari dell'ambito stesso.

Per quanto riguarda i comuni delle Terre d'Argine si confermano le previsioni della pianificazione precedente. Si evidenzia la necessità di interventi di ristrutturazione di patrimonio edilizio esistente (area ex Bugatti nel comune di Campogalliano e area ex Sicem nel comune di Soliera) volti a favorire la riqualificazione ed ammodernamento di strutture esistenti dimesse già a destinazione produttiva-commerciale e del contesto in cui si inseriscono, considerata la presenza di grandi strutture non alimentari dotate di limitata attrattiva, ai fini del miglioramento del servizio ai consumatori e del potenziamento del grado di attrattività dell'area.

### **2.10.4 Ambito di Modena**

#### *Tendenze evolutive in atto e valutazioni delle alternative*

L'ambito territoriale sovracomunale rilevante ai fini della programmazione degli insediamenti commerciali di Modena coincide con il territorio del Comune capoluogo, data la polarità socio-economica e la caratterizzazione di nucleo territoriale attrattore delle funzioni di servizio, che riveste il comune. L'ambito infatti comprende i poli funzionali ad elevata specializzazione commerciale e di servizio più rilevanti e di forte attrattività della provincia, essendo una area centrale rispetto al reticolo infrastrutturale provinciale e in grado di ospitare parte rilevante della popolazione e delle attività economiche del territorio.

Il principale polo funzionale ad elevata specializzazione commerciale risulta essere quello integrato nella zona Bruciata-Cittanova a ridosso del casello di Modena nord dell'autostrada A1. Il polo comprende il centro commerciale "Grandemilia", che è stato recentemente oggetto di interazione con una grande struttura non alimentare, situata in stretta continuità territoriale. Il polo è il principale attrattore di acquisti della provincia, con una capacità elevatissima di attrazione, che deriva dalla sua collocazione in un'area comprendente il centro fieristico, medie e grandi strutture non alimentari e altre importanti strutture di servizio esistenti e di progetto. Sono tuttora in fase di completamento le infrastrutture viarie, in particolare la prevista rotatoria sulla via Emilia in corrispondenza di viale Virgilio, a cura del Comune di Modena, e il tratto di collegamento della via Emilia con il casello autostradale a cura dell'Anas, in grado di assicurare una migliore accessibilità all'intero comparto. L'accessibilità verrà ulteriormente potenziata a seguito della realizzazione della fermata Fiera ubicata sul vecchio tracciato ferroviario Bologna-Milano, nell'ambito del previsto sistema ferroviario metropolitano Bologna-Modena-Reggio Emilia. Il completamento dell'area con il progetto di un polo delle ICT, qualificherà questo polo funzionale come magnete e snodo centrale delle attività di commercio, servizio e information technology della provincia.

Gli altri importanti poli funzionali ad elevata specializzazione commerciale sono le aree del centro commerciale "La Rotonda" e il polo costituito dal Palasport e dal centro commerciale "I Portali".

In relazione alla presenza di questi centri commerciali di attrazione di livello superiore la grande distribuzione alimentare ha conosciuto a Modena una fase fortemente espansiva.

Nel segmento delle grandi strutture non alimentari il Comune di Modena si presenta tuttora sottodimensionato, in un contesto regionale che vede i capoluoghi provinciali caratterizzarsi negli ultimi 20 anni come dotati di poli di attrazione commerciale funzionali al sistema economico nel suo complesso, e in grado di catalizzare ingenti investimenti da parte di grandi specialisti non alimentari. Questa caratteristica di Modena a confronto con altri territori emerge dai dati dell'Osservatorio regionale del commercio, dove la provincia di Modena risulta la meno dotata in termini di superficie di vendita pro-capite di grandi strutture non alimentari di tutta la regione Emilia Romagna (34,54 mq ogni 1000 abitanti a confronto con una media regionale di 85,79 mq ogni 1000 abitanti), e il comune di Modena stessa presenta una sola grande struttura non alimentare autorizzata a fine 2010.

Alla luce di quanto considerato si identifica ad integrazione e valorizzazione del polo funzionale esistente "Palasport e Centro commerciale I portali" l'area ex Amiu come intervento volto a proporre la riqualificazione di un'area già urbanizzata e dimessa con una proposta commerciale che prevede la sostituzione edilizia optando al contempo per una riqualificazione urbana del comparto e delle sue adiacenze. L'area si colloca in stretta continuità con il polo esistente e a seguito della realizzazione dell'intervento infrastrutturale previsto della cosiddetta "Gronda sud" sarà possibile creare un collegamento diretto con la parte più interna dell'area urbana fino alle aree ex Acciaierie e Via Paolo Ferrari. Con la costruzione di un sottovia ferroviario si potrà attuare il collegamento fra via Divisione Acqui, via Santa Caterina e la Tangenziale Nord.

In merito alle condizioni di accessibilità all'area essendo la stessa inserita in un contesto densamente urbanizzato, in prossimità del Centro storico deve essere garantito l'accesso sicuro e protetto di tipo pedonale e ciclabile, garantendo la continuità con la rete ciclo-pedonale cittadina. Si evidenzia la necessità della realizzazione degli interventi infrastrutturali e di accessibilità al fine di un collegamento diretto con la tangenziale per evitare un aumento non sostenibile del traffico su via Divisione Acqui ed al fine di concentrare i flussi motorizzati da e per la nuova struttura con connessione diretta al sistema tangenziale cittadino, riservando l'accesso da via Divisione Acqui prevalentemente ai flussi pedonali e ciclabili. Si devono definire in sede di accordo territoriale e attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si chiede di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi di collegamento /continuità con il contesto urbano adiacente nonché il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

### **2.10.5 Ambito Distretto ceramico**

#### *Tendenze evolutive in atto e valutazioni delle alternative*

Sassuolo, Fiorano, Maranello e Formigine costituiscono ormai un aggregato urbano che dal punto di vista insediativo territoriale si presenta quasi senza soluzioni di continuità. I quattro comuni vengono individuati nel PTCP 2009 come "sistema urbano complesso" ovvero ambiti territoriali con forti relazioni funzionali tra centri urbani "in cui esistono, insieme a fenomeni di saldatura insediativa tra centri urbani, condizioni di forte integrazione funzionale, economica e di mobilità interna, in misura tale da costituire di fatto una realtà dotata di una propria specificità". (Carta 4 "Assetto strutturale del sistema insediativi e del territorio rurale" del PTCP). Entro tali ambiti territoriali sub-provinciali, connotati da caratteri fisiografici, socio-economici, insediativi specifici e da fenomeni evolutivi caratteristici, il PTCP persegue una maggiore integrazione, che costituisce un fattore di ricchezza della qualità delle politiche territoriali e sociali della Provincia.

Sassuolo costituisce il principale polo di servizi dell'area, comprese parti non marginali del territorio reggiano, che si è caratterizzato negli ultimi anni per un assetto forte della rete di vendita. Alla consolidata tradizione commerciale della città e del suo centro storico (il mercato, le piazze, le strade dello shopping, le attività specializzate, i prodotti tipici, le fiere ecc...), si è affiancata una serie di grandi strutture notevolmente attrattive collocate "a corona" del centro di Sassuolo, tra queste il centro commerciale Panorama che si inserisce tra i poli funzionali ad elevata specializzazione commerciale. La prospettiva di maggior qualificazione e integrazione degli assetti di questo ampio aggregato urbano costituito da quattro Comuni di grandi e medio grandi dimensioni ha portato alla previsione di un nuovo polo funzionale nell'ex area Cisa-Cerdisa, tra i Comuni di Sassuolo e Fiorano, volto a raccogliere un bacino d'utenza intercomunale di grandi dimensioni e in continua crescita, e il bacino più ampio costituito della intera vallata del Secchia che include molti abitanti dei comuni che risiedono sulla sponda reggiana del fiume: tale previsione già presente nella precedente pianificazione viene confermata nel presente piano in quanto permangono le potenzialità per un insediamento con le caratteristiche sopra descritte, così come le necessità di ristrutturazione e qualificazione della rete commerciale esistente.

Il Comune di Formigine ha assunto una rilevante polarità come ambito residenziale ed insediativo, superando i 30.000 abitanti: tuttavia risulta privo di strutture di vendita adeguate al bacino di utenza. Il

Comune si configura come area residenziale a ridosso della città di Modena, e contemporaneamente costituisce il corollario dei poli produttivi di Sassuolo, Fiorano e Maranello. La sua collocazione fra queste pressioni economico-produttive plurime rende il territorio comunale particolarmente dinamico dal punto di vista insediativo ed abitativo, ciò comporta nel medio termine la opportunità di predisporre risposte adeguate e integrate dal punto di vista dell'offerta commerciale, sempre concertate a livello intercomunale, considerato il livello elevato delle dotazioni di grandi strutture alimentari e non alimentari esistenti nell'intero ambito territoriale del distretto ceramico e la contestuale esigenza di favorire un ulteriore processo di qualificazione e rilancio dei centri storici. Si individua l'area della Ex-bonollo come idonea per il trasferimento con ampliamento della medio-grande struttura esistente in Via Giardini al fine di rispondere alle esigenze che emergono in questo territorio. Tale trasferimento consente la riqualificazione di un'area industriale in via di dismissione che a seguito della crescita dell'urbanizzazione del territorio avvenuta nel corso degli anni, si trova oggi in un contesto prevalentemente residenziale e di servizi.

Con riferimento al comune di Fiorano Modenese si sottolinea la necessità di riqualificazione di strutture esistenti con una riorganizzazione commerciale che include una opportunità di qualificazione urbana e territoriale.

### **2.10.6 Ambito Terre di Castelli**

#### *Tendenze evolutive in atto e valutazioni delle alternative*

L'ambito terre dei Castelli si contraddistingue per le elevate risorse investite nella valorizzazione dei centri storici: ne sono un esempio il Comune di Vignola che ha riqualificato con diversi interventi tutta l'area urbana centrale, il Comune di Spilamberto dove la Pubblica Amministrazione ha acquisito la Rocca per destinarla a Museo dell'aceto balsamico integrando politiche turistiche e commerciali, ed il Comune di Castelvetro nel cui centro antico è stata aperta una enoteca regionale. Il recupero di borghi e di centri collinari, oltre che a servizio della popolazione residente, ha stimolato nuovo interesse da parte di visitatori e turisti, consolidando la tendenza crescente alla frequentazione delle colline, in particolare nei fine settimana e per motivi di svago, turismo e di attività nel tempo libero. La valorizzazione dei prodotti tipici locali da parte della rete commerciale può rafforzare l'attrattività del territorio. Tuttavia, dai dati del precedente paragrafo, emerge una consistente sottodotazione della rete di medie e grandi strutture di vendita. A fronte di ciò, una importante quota di residenti dell'ambito, si sposta per acquisti verso l'area di Modena e soprattutto verso la vicina area di Bologna, caratterizzata dalla presenza di grandi strutture specializzate non alimentari e da ulteriori previsioni di strutture commerciali sulla direttrice bazzanese (da Bazzano a Casalecchio di Reno).

Per limitare la cessione rilevante di quote di mercato verso altre aree della regione il PTCP, stimando possibile lo sviluppo di attività commerciali integrate in un'area sede di trasformazioni rilevanti, ha individuato nell'area ex Sipe, in comune di Spilamberto, l'ammissibilità di un intervento complessivo di 11.000 mq di SV, sostenibile in relazione alla bonifica dell'intero comparto SIPE e alla qualificazione infrastrutturale dell'area. Si conferma tale previsione per il comune di Spilamberto come si confermano le previsioni della precedente pianificazione per i comuni di Marano e Vignola, per i quali rispettivamente sono previste grandi strutture non alimentari e aggregazione di medie strutture e l'ampliamento della Grande struttura del centro Commerciale di attrazione di livello inferiore "I Ciliegi".

### **2.10.7 Ambito del Frignano**

#### *Tendenze evolutive in atto e valutazioni delle alternative*

Per l'ambito del Frignano si evidenzia la forte polarità complessiva del Comune di Pavullo, che grazie alla presenza di medie strutture, favorisce il permanere di rilevanti quote di consumo nel territorio montano e la sua caratteristica di polo attrattore per residenti e imprese evita eccessi di mobilità per acquisti dalla montagna verso i centri di fondovalle. Si tratta di una previsione a completamento/ampliamento di una aggregazione di medi-piccole strutture alimentari esistenti.

### 3. PROGRAMMAZIONE DEL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

In relazione al monitoraggio degli effetti di Piano si prendono come riferimento gli indicatori generali definiti nella VALSAT del PTCP 2009 ed in particolare i seguenti:

1. Quota di utilizzo del trasporto pubblico negli spostamenti abituali;
2. Incidentalità sulla rete stradale;
3. Traffico merci: tonnellate per modo di trasporto;
4. Dotazione percorsi ciclabili;
5. Espansione insediativa: crescita del territorio urbanizzato e del territorio pianificato a usi urbani;
6. Percentuale di suolo permeabile nelle aree dimesse trasformate;
7. Rapporto tra addetti alle attività economiche e popolazione in età da lavoro;
8. Incidenza superfici APEA su totale aree produttive;
9. Residenti in centri con dotazioni di servizi di base;
10. Dotazioni pro-capite di attrezzature e spazi collettivi di qualità;
11. Quota dotazioni oggetto di Accordi Territoriali sovracomunali;
14. Emissioni di gas serra (CO2 equivalente);
15. Utilizzo di energie da fonti rinnovabili nei settori civile e industriale;
17. Concentrazione di PM10.
18. Traffico Passeggeri: saliti/discesi alle stazioni ferroviarie;
19. Abitanti in case sparse;
20. Rapporto in sede di PSC tra superfici in ambiti da riqualificare e ambiti di nuovo insediamento;
21. Reddito disponibile delle famiglie procapite;
22. Incidenza di strutture assistenziali e di servizi domiciliari rispetto alla popolazione anziana sola o in coppia;
23. Residenti stranieri: indice di concentrazione (rapporto tra percentuale locale e percentuale media in un ambito urbano o territoriale);
27. Consumi energetici per le attività produttive/addetto;
28. Qualità delle acque superficiali;
29. Prelievi da falda per usi civili;
30. Consumi energetici per usi civili/residenti;
31. Quota di abitanti equivalenti serviti da impianti di depurazione;
33. Numero agriturismi;
34. Superfici ambiti produzioni tipiche;
35. Numero Accordi Territoriali tra Comuni e altri Enti

Si richiamano inoltre ulteriori indicatori definiti all'art.99 del PTCP 2009 in relazione al tema delle condizioni di sicurezza e sostenibilità della mobilità urbana, che accompagnano la Valsat degli strumenti di pianificazione urbanistica:

- “a. la distanza media delle aree residenziali, pesata rispetto alla popolazione residente, dai servizi primari (scuole materne, elementari e medie; negozi di prima necessità, verde attrezzato di quartiere);*  
*b. la percentuale di popolazione rispetto al totale che risiede all'interno dei bacini di influenza diretta degli assi di forza del trasporto pubblico (assi e fermate definiti agli artt. 90-94 del PTCP 2009);*  
*c. la percentuale, rispetto al totale, di aree che ospitano attività terziarie, commerciali e produttive ad alta densità di addetti (superiore a un addetto/100 mq.) che si trova all'interno dei bacini di influenza diretta degli assi di forza del trasporto pubblico (assi e fermate definite agli artt. 90-94 del PTCP 2009).”*

In materia di commercio è possibile individuare indicatori specifici sia in relazione alla attuazione delle scelte di piano sia con riferimento allo stato di trasformazione e qualità del territorio interessato dalle scelte del Piano stesso.

#### 3.1 INDICATORI DI ATTUAZIONE

DESCRIZIONE INDICATORE	TIPO INDICATORE	MODALITÀ DI CALCOLO
Superficie di vendita autorizzata	Mq di superficie di vendita	Superficie di vendita autorizzata
Valutazione della dotazione commerciale	Indice di densità	Superficie di vendita/popolazione residente
Valutazione della dotazione commerciale	Dimensione media degli esercizi	Superficie di vendita/numero di esercizi
Evoluzione della dimensione	Dimensione media degli esercizi	Definizione di una serie storica di

DESCRIZIONE INDICATORE	TIPO INDICATORE	MODALITÀ DI CALCOLO
media		breve periodo
Riequilibrio territoriale	Indice di densità	Calcolo disaggregato per Ambito territoriale di riferimento e per Comune del rapporto Superficie di vendita / Popolazione residente
Composizione rete distributiva	Indice di composizione	Superficie di vendita occupata da ogni singola tipologia di esercizio / Superficie di vendita totale occupata dalle attività commerciali
Dinamica degli esercizi commerciali per tipologia (evoluzione quantitativa)	Indice di variabilità	Variazione percentuale del numero e della superficie di vendita complessiva degli esercizi commerciali entro un intervallo temporale definito
Dinamica degli esercizi commerciali per tipologia (evoluzione qualitativa)	Indice di variabilità	Variazione percentuale del numero e della superficie di vendita (disaggregata per settore merceologico di base) degli esercizi commerciali entro un intervallo temporale definito
Sviluppo Aree commerciali Complesse	Indice di crescita	Rilevazione e valutazione del numero insediamenti sorti e relative superfici di vendita realizzate

Aree commerciali Complesse: aree commerciali integrate di livello superiore ed inferiore, centri commerciali, aggregazione di medie strutture ai sensi della DCR 653/2005

### 3.2 INDICATORI DI CONTESTO

DESCRIZIONE INDICATORE	TIPO INDICATORE	MODALITÀ DI CALCOLO
Realizzazione opere infrastrutturali di rilevanza provinciale attraverso "contributo di sostenibilità"	N° di opere realizzate/entità voci di entrata fondi di compensazione	Rilevazione numero opere infrastrutturale e valutazione dei contributi derivanti da strutture di interesse provinciale
Valutazione della dotazione di standard urbanistici (parcheggi e verde pubblico)	Dimensione media degli standard attuati	Superficie accessoria e pertinenziale /esercizio commerciale autorizzato
Superficie commerciale realizzata nei Poli Funzionali e negli Ambiti produttivi sovracomunali	Indice di composizione	Percentuale di superficie destinata al settore commerciale (disaggregato per tipologia) rispetto ad altre funzioni presenti nei Poli-Ambiti produttivi
Fondi destinati al commercio tradizionale attraverso "contributo di sostenibilità"	Quantificazione contributi	Rilevazione entità dei contributi derivanti da strutture di interesse provinciale verso il commercio tradizionale
Incidenza Aree Protette e Rete Ecologica	Indice di variabilità	Rilevazione e valutazione degli impatti e mitigazioni generate dai poli incidenti con i siti Rete Natura 2000
Valutazione del territorio impermeabilizzato	Indice di impermeabilizzazione	Superficie impermeabilizzata/superficie territoriale della struttura commerciale
Valutazione della presenza di percorsi specificatamente dedicati alla mobilità dolce all'interno dell'area	Indice presenza di percorsi riservati alla mobilità dolce	Lunghezza percorsi pedonali e piste ciclabili/ superficie territoriale della struttura commerciale
Verifica della continuità dei	Indicatore della continuità e	Connessione del sistema pedonale

DESCRIZIONE INDICATORE	TIPO INDICATORE	MODALITÀ DI CALCOLO
percorsi pedonali e ciclabili	connessione pedonale e ciclabile	e ciclabile della struttura commerciale con la rete urbana ed extraurbana comunale

### 3.3 Le funzioni di valutazione e monitoraggio della Provincia per le aree per insediamenti commerciali di rilevanza sovracomunale e provinciale

Per gli insediamenti commerciali di rilevanza sovracomunale la Provincia, valuta preventivamente alla adozione dei Piani urbanistici la conformità delle proposte dei Comuni alle direttive del POIC, anche per coordinarne ed orientarne l'attuazione ai fini della sostenibilità ambientale e territoriale della rete commerciale, della tutela dei consumatori e della valorizzazione delle eccellenze in rapporto ai fabbisogni effettivi. La Provincia si avvarrà per lo svolgimento di tale funzione di un Tavolo di valutazione e monitoraggio, a cui partecipano i rappresentanti delle principali organizzazioni economiche e sociali rappresentative degli operatori del commercio, dei lavoratori e dei consumatori, nonché di associazioni di cittadini che ne facciano richiesta.

Il tavolo di valutazione e monitoraggio viene istituito con apposito atto della Giunta provinciale ed ha il compito di supportare la Provincia nella valutazione, in base ai dati del monitoraggio, del grado di attuazione delle scelte di pianificazione commerciale, delle trasformazioni della rete commerciale provinciale e del grado di utilizzo del range di variazione, nonché in occasione del rilascio del parere sulle proposte di pianificazione degli insediamenti commerciali di rilevanza sovracomunale.

La Provincia svolge altresì un'attività di monitoraggio sullo stato di attuazione del POIC e sull'impatto di tale attuazione sulla rete commerciale provinciale. Nello svolgimento di tale funzione la Provincia si avvarrà, oltre che dell'Osservatorio del commercio, del Tavolo di valutazione e monitoraggio di cui sopra. A tal fine le proposte dei Comuni in merito alla pianificazione ed attuazione di aree per insediamenti commerciali di rilevanza provinciale e sovracomunale dovranno essere oggetto di comunicazione specifica alla Provincia.

Ai fini del monitoraggio, i Comuni sono tenuti a fornire alla Provincia comunicazioni specifiche relative all'attuazione degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale e sovracomunale, con riferimento agli avanzamenti degli Accordi territoriali, delle varianti degli strumenti di pianificazione generale ed attuativa, alla formazione dei piani urbanistici attuativi, nonché all'esito della concertazione prevista in relazione alle strutture di rilevanza sovracomunale.

#### **4. “STUDIO DI INCIDENZA” (DPR 357/1997, L.R. 7/2004, D.G.R. 1191/2007)**

##### **4.1 Dati generali del piano**

- Titolo del piano: Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (P.O.I.C.)
- Provincia: il piano è di livello provinciale e interessa l'intero territorio provinciale. In particolare la previsione di strutture di rilevanza provinciale interessa 22 comuni della provincia di Modena.
- Soggetto proponente: Provincia di Modena

##### **4.2 Motivazioni del piano/progetto**

- Inquadramento del piano negli strumenti di programmazione e pianificazione vigenti: il Piano Operativo per gli Insediamenti commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (POIC) trova il proprio inquadramento normativo in relazione al quadro normativo nazionale nel D.Lgs 31 marzo 1998 n.14 “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio a norma dell’art.4, comma 4 della legge 15 marzo 1997, n.59” e nel D.Lgs n.59 /2010 “Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno”; in relazione al quadro normativo regionale nella L.R. 5 luglio 1999 n.14 “Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs 31 marzo 1998 n.114” e successive Deliberazioni del Consiglio regionale n.1253/1999,1410/2000, 344/2002, 653/2005 e 155/2008, nella L.R. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e uso del territorio” e sue modifiche ed integrazioni tra cui si segnala in particolare quelle recentemente apportate dalla L.R. 6/2009 e LR 23/2009. Il POIC si configura come piano settoriale di livello provinciale: il piano generale del medesimo livello di pianificazione è il PTCP 2009 approvato con DCP n.46 del 18 marzo 2010.
- Finalità del piano/progetto: predisporre le condizioni a livello di pianificazione e programmatiche per il rilascio delle autorizzazioni all’apertura di strutture di rilevanza provinciale e sovracomunale.
- Livello di interesse: livello provinciale.
- Tipologia di interesse: pubblico.
- Indicazione di eventuali esigenze di realizzazione del piano/progetto connesse alla salute dell’uomo, alla sicurezza pubblica o di primaria importanza per l’ambiente: riduzione degli spostamenti veicolari per acquisti, accessibilità sicura agli insediamenti commerciali favorendo la mobilità dolce e il trasporto pubblico, minimizzazione del consumo di suolo e riqualificazione urbanistica ed edilizia delle aree interessate da insediamenti commerciali al fine di consentire una integrazione nel contesto urbano al contorno.
- Piano soggetto a VALSAT

##### **4.3 Inquadramento del piano/progetto negli strumenti di programmazione e pianificazione vigenti**

- Area interessata dalle opere (località, dimensione, superficie): il piano non prevede dimensionamenti e localizzazioni precisi. La tavola di piano individua le localizzazioni approssimative degli interventi. La localizzazione ed il dimensionamento preciso è demandata alla pianificazione comunale e alle procedure autorizzative.
- Tipologie delle opere previste: strutture commerciali di rilevanza provinciale, in particolare grandi strutture alimentari e non alimentari, aggregazione di medie strutture, modifiche tipologiche di strutture esistenti, integrazione di poli funzionali, ristrutturazione e ampliamenti di strutture di vendita medie e grandi esistenti, trasferimento di medie e grandi strutture esistenti.
- Dimensioni delle opere previste: 1 nuovo polo funzionale, 3 grandi strutture ad integrazione di poli funzionali ad elevata specializzazione commerciale esistenti, 29 grandi strutture alimentari e non alimentari che derivano da previsione di nuove strutture, ampliamento di grandi strutture esistenti, ampliamento con cambio tipologico di strutture esistenti, ampliamento con cambio tipologico di strutture esistenti e trasferimento, accorpamento di medie strutture esistenti 14 aggregazione di medie strutture (con superficie territoriale di oltre 1,5 ettari e comunque quando le aggregazioni in un’unica area di più esercizi di media dimensione assommano oltre 5.000 mq. di superficie di vendita), 2 centri commerciali di attrazione di livello inferiore di cui uno con un ampliamento della grande struttura alimentare esistente e uno caratterizzato da una media struttura alimentare esistente e ampliamento della galleria.
- Tempi e Periodicità delle attività previste: attuazione prevedibile orientativamente in un decennio.
- Modalità di realizzazione delle opere: le opere necessarie all’attuazione delle previsioni saranno realizzate in base alla normativa edilizia in vigore.
- Complementarietà con altri piani o progetti e loro caratteristiche principali: la Valsat ha evidenziato in alcuni casi la necessità di limitare le opere infrastrutturali, e indicando il prevalente indirizzo alla riqualificazione della accessibilità degli insediamenti commerciali ed alla diversificazione modale a favore di mezzi di mobilità dolce



#### 4.4 Indicazione d'eventuali misure di mitigazione dell'incidenza delle opere/attività previste

Aspetti tecnici, economici, sociali ed ambientali delle misure di mitigazione proposte

#### 4.5 Relazione tecnica descrittiva dell'area di intervento e del sito e delle possibili incidenze

Tutte le previsioni di piano sono esterne ai siti di Rete Natura 2000 presenti in provincia di Modena e alle aree protette (ai sensi della L.R. 6/2005). In base alle caratteristiche ed alla localizzazione Si riportano di seguito i siti di Rete Natura 2000 presenti in provincia di Modena, le previsioni di Piano e le eventuali interferenze.

Codice	SIC	ZPS	Denominazione	Target sintetico	Previsioni di piano nel raggio di km 5	Possibili interferenze con il sito
IT4030011	SIC	ZPS	Casse di Espansione del Secchia	3 habitat di interesse comunitario, dei quali uno prioritario, coprono circa il 45% della superficie del sito. Ca 20 specie di uccelli di di interesse comunitario, 6 delle quali nidificanti, il resto migranti	1 Grande Struttura (via Passatore – Campogalliano) <b>ID 3</b> 2 Grande Struttura (area ex Bugatti – Campogalliano) <b>ID 4</b>	Nessuna
IT4040001	SIC	ZPS	Monte Cimone, Libro Aperto, Lago di Pratignano	23 habitat di interesse comunitario, dei quali 6 prioritari, coprono circa il 65% della superficie del sito Lupo (inter. primario) e numerose altre specie di uccelli, insetti, anfibi e pesci (ecosistema complesso)	Nessuna	Nessuna
IT4040002	SIC	ZPS	Monte Rondinaio, Monte Giovo	Come sopra	Nessuna	Nessuna
IT4040003	SIC	ZPS	Sassi di Roccamalatina	10 habitat di interesse comunitario, 3 dei quali prioritari, coprono circa il 62% della superficie; 10 specie di uccelli di interesse comunitario, 8 delle quali nidificanti più o meno regolari, e 3 di chiroterri	1 Aggregazione Medie Strutture (fondovalle – Marano) <b>ID 28</b> 2 Aggregazione Medie Strutture fondovalle Cà Diavolo – Marano) <b>ID 29</b>	Nessuna
IT4040004	SIC	ZPS	Sassoguidano, Gaiato	10 habitat di interesse comunitario, 4 dei quali prioritari, coprono circa il 46% della superficie del sito 11 specie di uccelli di interesse comunitario, 5 delle quali nidificanti	1 Aggregazione Medie Strutture (area ex Campanella – Pavullo) <b>ID 53</b>	Nessuna
IT4040005	SIC	ZPS	Alpesigola, Sasso Tignoso	7 habitat di int. Com. presente il Lupo, nell'ambito di erratismi; 6 uccelli di int. Com.	Nessuna	Nessuna
IT4040006	SIC		Poggio Bianco Dragone	32% del territorio interessato da 11 habitat di interesse comunitario; un chiroterri di I.C.	Nessuna	Nessuna

IT4040007	SIC		Salse di Nirano, Varana	31% del territorio interessato da 3 habitat di interesse comunitario, 10 uccelli di cui 6 nidificanti di Int. Com.	1 Polo Funzionale Sassuolo-Fiorano <b>ID 68</b> 2 Grande Struttura (circonvallazione – Sassuolo) <b>ID 70</b> 3 Grande Struttura (via Ghiarola – Fiorano) <b>ID 20</b> 4 Aggregazione Medie Strutture (Area via Ferrari - Fiorano) <b>ID 21</b>	Nessuna
IT4040009	SIC	ZPS	Manzolino	3 habitat di interesse comunitario, dei quali uno prioritario, coprono circa il 21% della superficie del sito. Presenti 3 specie di Chirotteri, 15 specie di uccelli di interesse comunitario di cui 4 nidificanti	1 Grande Struttura (via Archimede - Castelfranco) <b>ID 14</b>	Nessuna
IT4040010	SIC	ZPS	Torrazzuolo	2 habitat di interesse comunitario coprono circa il 18% della superficie del sito; Uccelli: sono segnalate 21 specie di interesse comunitario, 5 delle quali sono nidificanti	1 Aggregazione Medie Strutture (Fondo Consolata – Nonantola) <b>ID 51</b>	Nessuna
IT4040011	SIC	ZPS	Casse di espansione del fiume Panaro	2 habitat di interesse comunitario coprono circa il 10% della superficie del sito; 13 specie di uccelli di Interesse Comunitario di cui 4 nidificanti	1 Grande Struttura (via Emilia-Castelfranco) <b>ID 15</b> 2 Grande Struttura (via Archimede - Castelfranco) <b>ID 14</b> 3 Grande Struttura (via Loda – Castelfranco) <b>ID 12</b> 4 Aggregazione Medie Strutture (Tangenziale - Castelfranco) <b>ID 13</b>	Nessuna
IT4040012	SIC		Colombarone	Un habitat di interesse comunitario copre circa il 20% della superficie del sito; 3 specie di uccelli di interesse comunitario	Nessuna	Nessuna
IT4040013	SIC		Faeto, Varana, Torrente Fossa	Un habitat di interesse comunitario copre circa il 5% della superficie del sito; 4 specie di uccelli di interesse comunitario, di cui due nidificanti	Nessuna	Nessuna

IT4040014		ZPS	Valli mirandolesi	2 habitat di interesse comunitario coprono circa il 18% della superficie del sito; 21 specie di uccelli di interesse comunitario, 5 delle quali sono nidificanti; Testuggine	1 Grande Struttura (ex Bellentani - Massa) <b>ID 17</b> 2 Grande Struttura (area stazione - San Felice) <b>ID 59</b>	Nessuna
IT4040015		ZPS	Valle di Gruppo	Un habitat di interesse comunitario ricopre circa il 3% della superficie del sito; almeno 33 specie di uccelli di interesse comunitario, 11 delle quali nidificanti	1 Grande Struttura (via Moro - San Possidonio) 2 Aggregazione Medie Strutture (Area Rovereto - Rovereto)	Nessuna
IT4040016		ZPS	Siepi e canali di Resega-Foresto	Un habitat di interesse comunitario ricopre circa il 3% della superficie del sito; 33 specie di uccelli di interesse comunitario, 11 delle quali nidificanti	Nessuna	Nessuna
IT4040017		ZPS	Valle delle Bruciate e Tresinaro	Nessun habitat di interesse comunitario; 23 specie di uccelli di interesse comunitario, 5 delle quali regolarmente nidificanti	Nessuna	Nessuna
IT4040018		ZPS	Le Meleghine	Nessun habitat di interesse comunitario; 32 specie di uccelli di interesse comunitario, 6 delle quali nidificanti	1 Centro Commerciale (La Torre- Finale) <b>ID 18</b> 2 Grande Struttura (ex Bellentani - Massa) <b>ID 17</b>	Nessuna

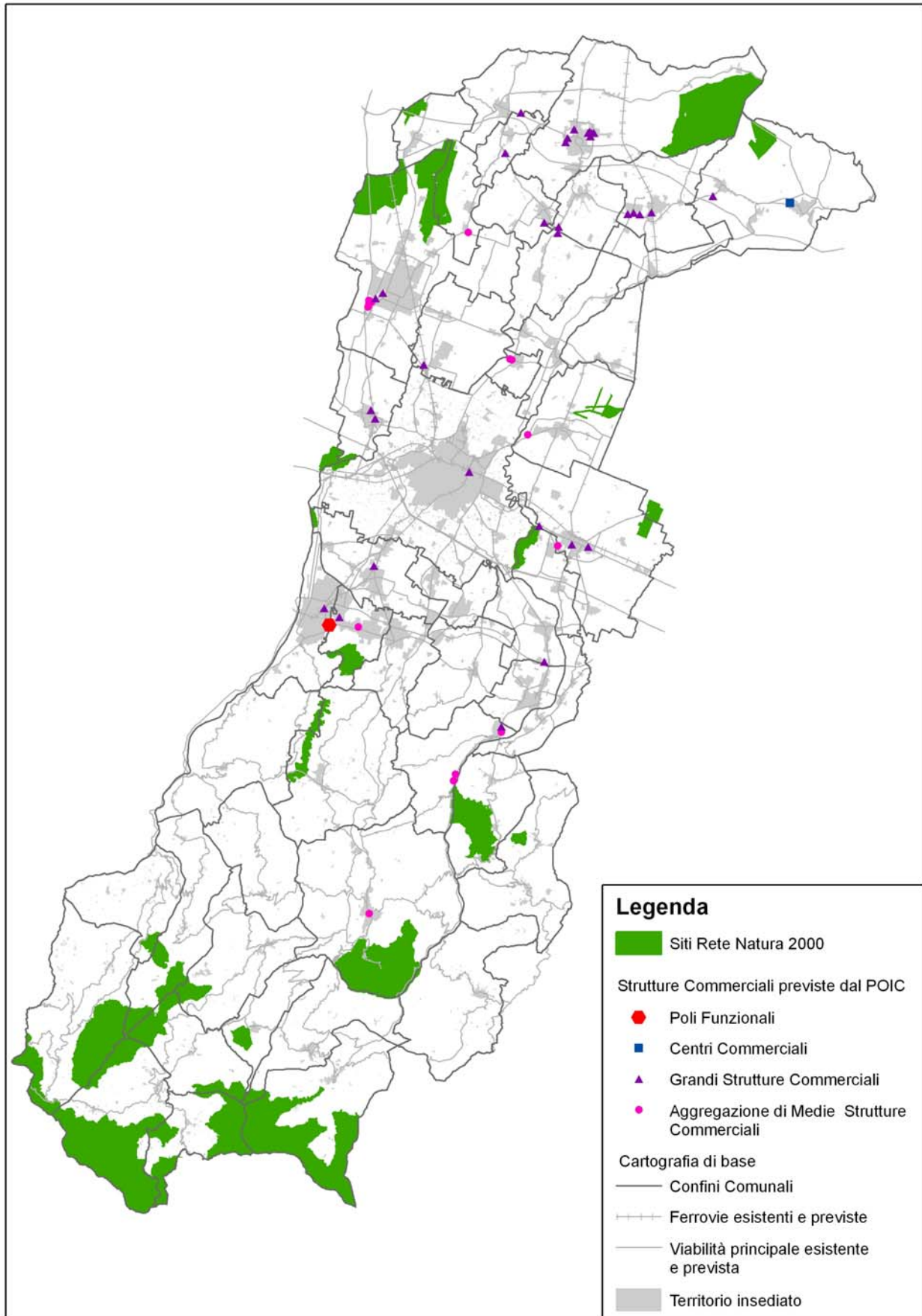


Fig. 1 - Localizzazione delle previsioni di piano in relazione ai siti di rete Natura 2000 della provincia di Modena.

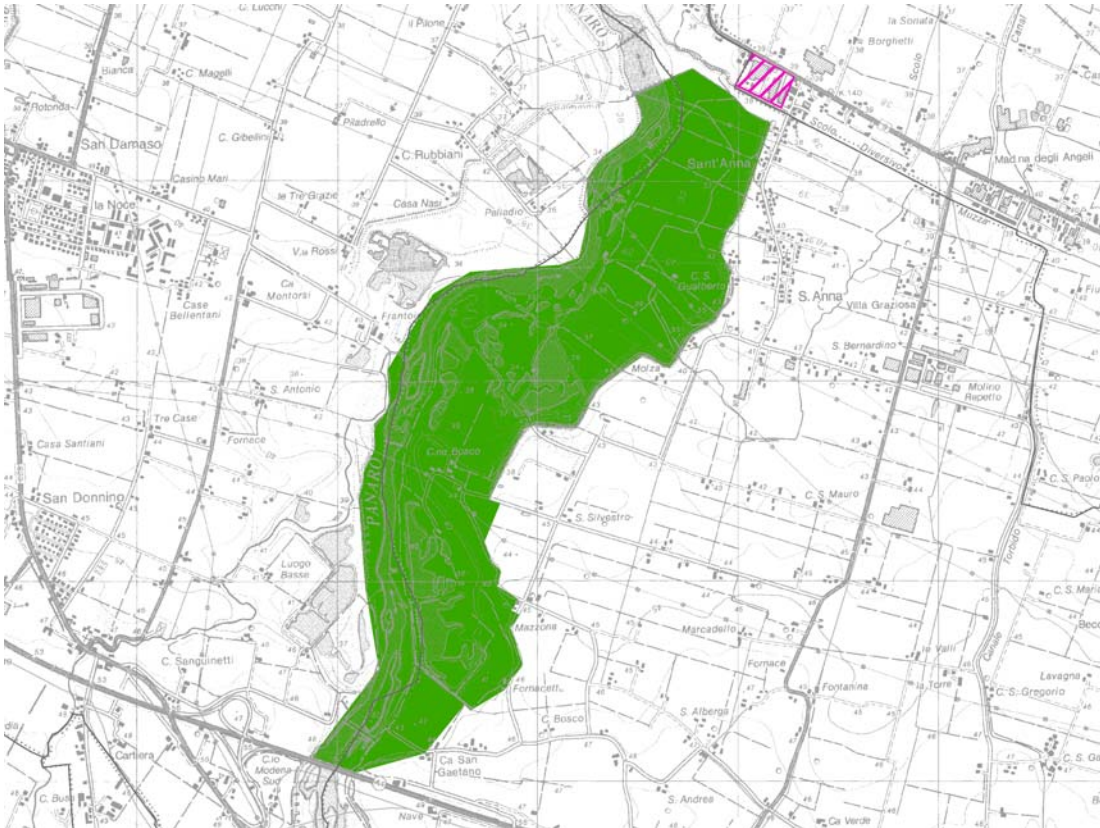


Fig. 2 – Individuazione della previsione di grande centro commerciale in comune di Castel Franco esterne al sito delle Casse di Espansione del Fiume Panaro.

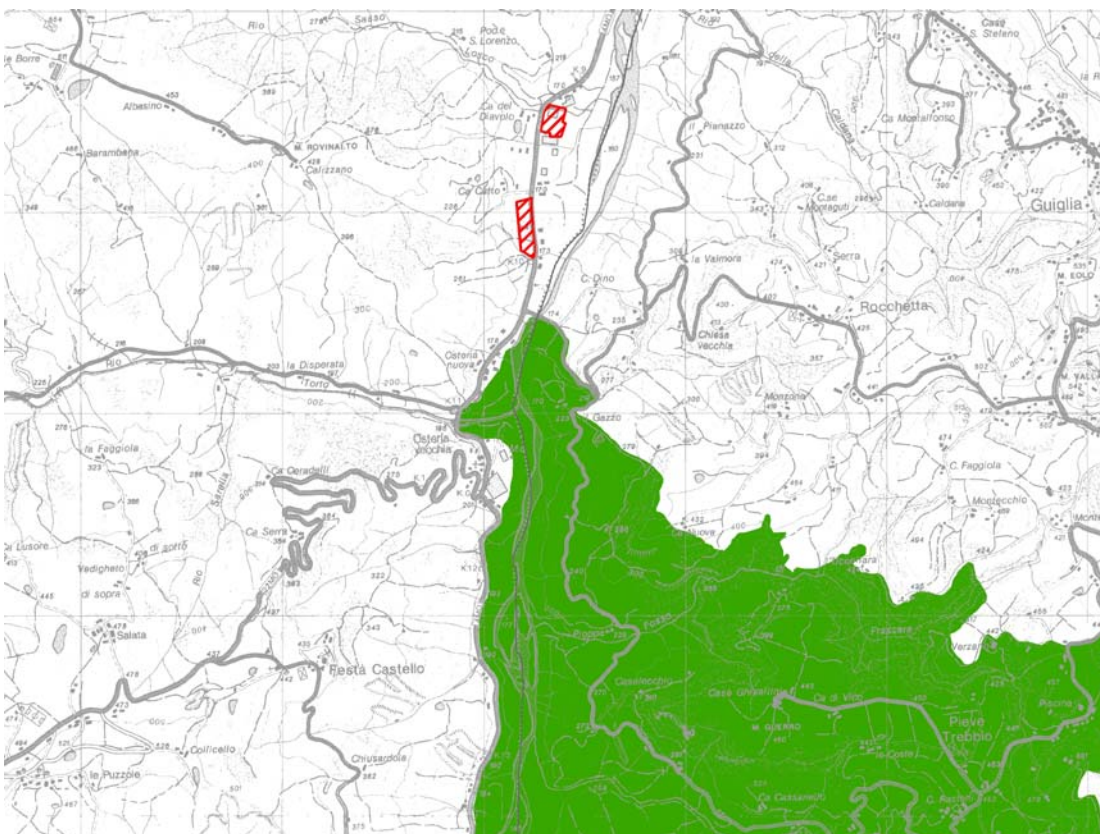


Fig. 3 – Individuazione delle previsioni di aggregazione di medie strutture commerciali in comune di Marano esterne al sito dei sassi di Roccamalatina.



*In base all'analisi della localizzazione delle previsioni, solo in due casi le previsioni sono ad una distanza inferiore a 1 km da due siti. Tuttavia, per le caratteristiche delle previsioni, che interessano aree già urbanizzate, la localizzazione rispetto alla viabilità esistente e per le caratteristiche dei siti si ritiene che non ci siano interferenze con le specie e gli habitat di interesse comunitario e conservazionistico presenti nei siti.*

#### **4.6 Descrizione delle interferenze tra opere/attività previste ed il sistema ambientale**

- Il piano non prevede l'utilizzazione di risorse naturali presenti nei siti, né l'alterazione morfologica del territorio e del paesaggio dei siti.
- Le attività pianificate hanno l'obiettivo di concorrere attraverso la riqualificazione della accessibilità degli insediamenti commerciali ed alla diversificazione modale a favore di mezzi di mobilità dolce ad un miglioramento di emissione di fattori di inquinamento e di disturbo ambientale.
- Trattandosi di un piano non si prevedono rischi di incidenti di particolare significatività per i siti in esame.

#### **4.7 Valutazione della significatività dell'incidenza ambientale del piano (rapporto tra le opere/attività previste e le componenti biotiche, abiotiche e le connessioni ecologiche presenti nell'area e nel sito)**

- Rapporto tra attività previste ed habitat di interesse comunitario presenti nell'area e nel sito, con particolare riferimento a quelli prioritari: non sono previste interferenze con gli habitat presenti nei siti.
- Rapporto tra opere/attività previste e specie animali di interesse comunitario presenti nell'area e nel sito con particolare riferimento a quelle prioritarie: non sono previste interferenze con specie animali di interesse comunitario presenti nei siti. Non sono previste riduzioni delle popolazioni né alterazioni di habitat di riproduzione, di alimentazione, di svernamento.
- Rapporto tra attività previste e specie vegetali di interesse comunitario presenti nei siti con particolare riferimento a quelle prioritarie: la distanza delle aree di previsione dai siti permette di valutare nulla l'interferenza sulle specie vegetali di interesse comunitario presenti nei siti.

#### **4.8 Altre aspetti esaminati**

Considerando le caratteristiche del piano ed l'assenza di interferenze, non si sono individuate eventuali soluzioni progettuali alternative o la specificazione di eventuali aspetti migliorativi da suggerire.

#### **4.9 Conclusioni**

Si ritiene che il piano non abbia nel suo complesso incidenze negative sui siti della Rete Natura 2000.

**TABELLA A**

**Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale previsti dal POIC 2011**

INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILEVANZA PROVINCIALE PREVISTI DAL POIC

AMBITO AREA NORD

Comune	ID POIC 2006	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di vendita autorizzata esistente (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Cavezzo	16	Area Ciconvallazione	Grande struttura non alimentare e medie strutture non alimentari	Il PSC approvato con DCC n.91 del 22/12/2003 identifica l'area come Area produttiva edificata, (A.P 5) e ne prevedono l'attuazione con PUA e accordo territoriale	153.000 mq complessi dell'ambito industriale artigianale di cui 20.000 mq lotti liberi	Secondo destinazione ammessa circa 20.000 mq	0	5.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 10.000 mq, di superficie di vendita complessivi	L'accesso all'area avviene da una strada di categoria C servita da rotatoria e collegata alla viabilità statale. <b>Sono necessarie verifiche preventive dei flussi di mobilità indotti e di accessibilità.</b> L'area è raggiungibile attraverso percorsi ciclo-pedonali, non esiste in prossimità una specifica fermata dei mezzi pubblici. <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	Da strumento urbanistico comunale l'intervento è subordinato alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale. Non si evidenziano particolari interferenze con elementi e sistemi di tutela del PTCP 2009 se non il limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11). <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione alla minimizzazione del consumo di suolo, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</b> Si chiede di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi nonché il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento Si definiscono le misure di perequazione e compensazione che prevedano consistenti superfici permeabili e a verde , all'interno del comparto.	Il presente piano prevede l'ACCORDO TERRITORIALE



Comune	ID POIC 2006	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di vendita autorizzata esistente (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Finale Emilia	17	Area frazione Massa Finalese Ex-Bellentani	Grande struttura non alimentare e medie strutture non alimentari	Il PRG vigente approvato con DGP n.432 del 30/10/2001 identifica tale area come zona D4 commerciale, direzionale di ristrutturazione soggetta a Piano di recupero.	59.600	100%sono ammesse anche destinazioni diverse in sede di presentazione del Piano di recupero	0	6.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 10.000 mq. di superficie di vendita	L'accesso all'area avviene dalla SP 468 attraverso un ponte sul canale Diversivo che necessita di ampliamento. Esistono fermate dell'autobus di linea in prossimità dell'area ed un percorso ciclo-pedonale nelle immediate adiacenze. <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta). In particolare il percorso ciclopedonale ubicato nelle immediate adiacenze deve essere collegato direttamente all'area al fine di consentire l'accesso in sicurezza alla grande struttura</b>	Il fabbricato esistente è di valore storico culturale assoggettato ad intervento conservativo. Prescrizioni specifiche indicate nella scheda Normativa relativa al PR 8 (riferimento da PRG). Con riferimento agli elementi e sistemi di tutela del PTCP 2009 si segnala: terreni interessati da bonifiche storiche di pianura (art. 43B), Canali storici (art. 44 C), Viabilità storica (art. 44 A), alveo (art. 10), fascia di esondazione (art. 9), paleodossi di modesta rilevanza (art. 23 A tipo c), corridoio ecologico secondario(art. 28), area depressa ad elevata criticità idraulica di tipo B (art. 11), grado di vulnerabilità degli acquiferi medio, limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11). <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione alla minimizzazione del consumo di suolo, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</b> Si devono esplicitare inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP. Si chiede di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi nonché il coretto inserimento paesaggistico dell'intervento. Si sottolinea in particolare la necessità in fase attuativa di Piano di Recupero di approfondire e valutare attentamente la prossimità dell'intervento commerciale al Canale Diversivo ed alle relative fasce di tutela e manufatti annessi.	

Comune	ID POIC 2006	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di vendita autorizzata esistente (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Finale Emilia	18	Strada per Modena	Centro commerciale con medio grande struttura alimentare e galleria di vicinato	Il PRG vigente approvato con DGP n.432 del 30/10/2001 identifica tale area come area commerciale.	21.049 mq	100%	2200 mq medio grande struttura alimentare e 590 mq di SV per esercizi di vicinato non alimentare	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 3500 mq. di superficie di vendita complessivi: 2.200 mq per medio grande alimentare	L'accesso all'area avviene dalla SP 468, strada tipo C. L'area è raggiungibile attraverso un percorso ciclo-pedonale ed esiste una fermata dell'autobus in prossimità dell'area. <b>Si segnala la necessità di realizzare un ingresso a doppio senso di marcia in relazione alla recente realizzazione della tangenziale che ha comportato una riduzione del traffico sulla SP468. Verifica della attuale dotazione di parcheggi.</b>	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala: terreni interessati da bonifiche storiche di pianura (art. 43B), Viabilità storica (art. 44 A), area depressa ad elevata criticità idraulica di tipo B (art. 11), grado di vulnerabilità degli acquiferi alto; limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11). <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</b> Si devono esplicitare inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.	

Comune	ID POIC 2006	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di vendita autorizzata esistente (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Concordia	2011_02	Area Casello Cispadana	Grande struttura di vendita non alimentare	Il PSC di Concordia approvato con DCC n.70 del 26/10/2009 identifica l'area come Ambito Produttivo Consolidato PCI. Sull'area è vigente un PUA e l'area è sottoposta a procedura fallimentare	La superficie territoriale complessiva del comparto Kermar è di 150.318 mq.	7,39%	0	3500 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 3500 mq. di superficie di vendita complessivi	L'intervento commerciale è strettamente connesso alla realizzazione della cispadana. <b>In fase attuativa devono essere verificate condizioni di accessibilità all'area e di sicurezza stradale anche in relazione ai flussi di traffico provenienti da e per la nuova autostrada Cispadana, attualmente in fase di progettazione. In relazione ai collegamenti con il tessuto urbano esistente devono essere attentamente valutati percorsi ciclo pedonali in grado di collegare in sicurezza le aree urbane al contorno.</b>	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala: Terreni interessati da bonifiche storiche di pianura (Art. 43B) Viabilità storica (art.44 A) area A3 depressa ad elevata criticità idraulica di tipo B (art. 11) grado di vulnerabilità degli acquifero medio-basso limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11). <b>Si devono esplicitare in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione alla minimizzazione del consumo di suolo, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono esplicitare inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP. Si chiede inoltre di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi nonché il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.</b>	

Comune	ID POIC 2006	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di vendita autorizzata esistente (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Medolla	30	Area Cappelletta del Duca	Grande struttura non alimentare	Il PRG vigente approvato con DGP n.1130 del 21/10/1997 identifica l'area oggetto di intervento commerciale come zona D5 a prevalente destinazione commerciale direzionale e recettiva. Si evidenzia che sull'area è stato approvato un PP con DCC n.52 del 31/07/1996.	54.636	50%	0	5.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq. di superficie di vendita complessivi	L'accesso all'area avviene dalla SP n.5 Cavezzo – Camposanto strada tipo C. Sono stati realizzati gli interventi di sistemazione della viabilità (rotatoria SP n.5 –SS 12 e accessibilità dalla SP 5). Non risulta specificata la presenza di percorsi ciclo-pedonali o fermate del trasporto pubblico. <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	Si segnala una interferenze con i seguenti sistemi ed elementi di tutela del PTCP 2009 quali: strutture di interesse storico testimoniale (art. 44_D), Viabilità storica (art. 44 A), grado di vulnerabilità degli acquiferi basso ed estremamente basso; limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11). <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione alla minimizzazione del consumo di suolo, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</b> Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP. Si devono definire misure di perequazione e compensazione che prevedano superfici permeabili e a verde , all'interno del comparto.	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di vendita autorizzata esistente (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Mirandola	32	area via Toti	Grande struttura non alimentare, medio piccola, medio grande, centro commerciale di vicinato e di attrazione di livello inferiore	Il PRG approvato con DGP n.153 del 17/04/2001 classifica l'area come zona omogenea D4 per attività terziarie e direzionali. Modalità di attuazione specificate agli artt.24 e 54 del PRG	36.741	60%	0	20.000 mq. di vendita per grandi strutture non alimentari con divieto di nuove aggregazioni in una sola area di oltre 10.000 mq. di vendita	intervento sostenibile entro il limite massimo di 20.000 mq. di vendita per grandi strutture non alimentari con divieto di nuove aggregazioni in una sola area di oltre 10.000 mq. di vendita	L'area è accessibile da una Strada di tipo F. Si segnala la presenza di fermate del pronto bus e della ciclabile di viale Agnini che consente il collegamento con la rete ciclabile comunale esistente <b>Verifica delle dotazioni di parcheggi e delle condizioni di sicurezza degli accessi per i diversi modi di mobilità</b>	Ristrutturazione dell'esistente Con riferimento al PTCP 2009 si segnala la prossimità ad un elemento del sistema forestale e boschivo (art.21) ed un grado di vulnerabilità dell'acquifero medio-alto; limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11). <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.</b>	
Mirandola	33	comparto via Gramsci:	Grande struttura non alimentare, medio piccola, medio grande, centro commerciale di vicinato e di attrazione di livello inferiore	Il PRG approvato con DGP n.153 del 17/04/2001 classifica l'area come zona omogenea D4 per attività terziarie e direzionali. Modalità di attuazione specificate agli artt.24 e 54 del PRG	42.200	60%	0			L'area è accessibile da una Strada di tipo F. Si segnala la presenza di fermate del pronto bus e della ciclabile di viale Gramsci che consente il collegamento con la rete ciclabile comunale esistente <b>Verifica delle dotazioni di parcheggi e delle condizioni di sicurezza degli accessi per i diversi modi di mobilità</b>	Ristrutturazione dell'esistente. Con riferimento al PTCP 2009 si segnala un grado di vulnerabilità dell'acquifero medio; limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11). <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP</b>	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di vendita autorizzata esistente (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Mirandola	35	comparto via Gramsci		Il PRG approvato con DGP n.153 del 17/04/2001 classifica l'area come zona omogenea D4 per attività terziarie e direzionali. Modalità di attuazione specificate agli artt.24 e 54 del PRG	31.604	60%	0			L'area è accessibile da una Strada di tipo F. Si segnala la prossimità di fermate del pronto bus e della ciclabile di viale Gramsci che consente il collegamento con la rete ciclabile comunale esistente. <b>Verifica delle dotazioni di parcheggi e delle condizioni di sicurezza degli accessi per i diversi modi di mobilità</b>	Ristrutturazione dell'esistente. Con riferimento al PTCP 2009 si segnala un grado di vulnerabilità dell'acquifero medio; e il limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11). <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP</b>	
Mirandola	36	comparto via Gramsci		Il PRG approvato con DGP n.153 del 17/04/2001 classifica l'area come zona omogenea D4 per attività terziarie e direzionali. Modalità di attuazione specificate agli artt.24 e 54 del PRG	7276	60%	0			L'area è accessibile da una Strada di tipo F. Si segnala la prossimità di fermate del pronto bus e della ciclabile di viale Gramsci che consente il collegamento con la rete ciclabile comunale esistente. <b>Verifica delle dotazioni di parcheggi e delle condizioni di sicurezza degli accessi per i diversi modi di mobilità</b>	Ristrutturazione dell'esistente. Con riferimento al PTCP 2009 si segnala un grado di vulnerabilità dell'acquifero medio; e il limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11). <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP</b>	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di vendita autorizzata esistente (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Mirandola	39	comparto via Gramsci:	Grande struttura non alimentare, medio piccola, medio grande, centro commerciale di vicinato e di attrazione di livello inferiore	Il PRG approvato con DGP n.153 del 17/04/2001 classifica l'area come zona omogenea D4 per attività terziarie e direzionali. Modalità di attuazione specificate agli artt.24 e 54 del PRG	39.942	60%	0	L'area è accessibile da una Strada di tipo F. Si segnala la presenza di fermate del pronto bus e della ciclabile di viale Gramsci che consente il collegamento con la rete ciclabile comunale esistente. <b>Verifica delle dotazioni di parcheggi e delle condizioni di sicurezza degli accessi per i diversi modi di mobilità</b>	L'area è accessibile da una Strada di tipo F. Si segnala la presenza di fermate del pronto bus e della ciclabile di viale Gramsci che consente il collegamento con la rete ciclabile comunale esistente. <b>Verifica delle dotazioni di parcheggi e delle condizioni di sicurezza degli accessi per i diversi modi di mobilità</b>	Ristrutturazione dell'esistente. Con riferimento al PTCP 2009 si segnala un grado di vulnerabilità dell'acquifero medio; e il limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11). <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP</b>		
Mirandola	43-75	comparto via Gramsci (Famila)		Il PRG approvato con DGP n.153 del 17/04/2001 classifica l'area come zona omogenea D4 per attività terziarie e direzionali. Si segnala che sull'area è vigente un PP approvato con DCC n.108 del 15/07/2004	130.606	50%	Medio grande struttura alimentare di 2495 mq					Con riferimento al PTCP 2009 si segnala un grado di vulnerabilità dell'acquifero medio; e il limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11). <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP</b>

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di vendita autorizzata esistente (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Mirandola	40	via per Concordia	Medio piccola, Grande struttura non alimentare	Il PRG approvato con DGP n.153 del 17/04/2001 classifica l'area come zona omogenea C2 residenziali di espansione. Si segnala che sull'area è vigente un PP approvato con DCC n.87 del 15/05/2003	42.324	49%	0			L'area è accessibile da una Strada di tipo F. Si segnala la presenza di fermate del pronto bus e delle ciclabili di via per Concordia e SS n.12 che consente il collegamento con la rete ciclabile comunale esistente. <b>Verifica delle dotazioni di parcheggi e delle condizioni di sicurezza degli accessi per i diversi modi di mobilità</b>	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala un grado di vulnerabilità dell'acquifero medio alto; e il limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11) <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP</b>	
Mirandola	41	via S.Martino Carano	Medio piccola, Grande struttura non alimentare	Il PRG approvato con DGP n.153 del 17/04/2001 classifica l'area come zona omogenea C2 residenziali di espansione. Si segnala che sull'area è vigente un PP approvato con DCC n.141 del 27/09/2004	29.642	49%	0			L'area è accessibile da una Strada di tipo F. Si segnala la presenza di fermate del pronto bus e della ciclabile di via per San Martino Carano che consente il collegamento con la rete ciclabile comunale esistente. <b>Verifica delle dotazioni di parcheggi e delle condizioni di sicurezza degli accessi per i diversi modi di mobilità</b>	Adeguamento tromba Panigadi per la raccolta acque meteoriche. Con riferimento al PTCP 2009 si segnala un grado di vulnerabilità dell'acquifero medio; e il limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11) <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP</b>	



Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di vendita autorizzata esistente (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
San Felice s/P	58	via Perossaro - Polo Ind.	Grande struttura non alimentare e medie strutture non alimentari	Il PSC approvato con DCC n.25 del 22/04/2009 prevede che l'area interessata dalla proposta ricada nei seguenti ambiti AP1 Aree produttive di assetto urbanistico consolidato, AP3 Aree per attività recettive ad assetto urbanistico consolidato	25.900		0	10.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 16.000 mq su 4 aree del polo industriale di via Perossaro e stazione ferroviaria	L'area è posta ai margini della SP568, è presente una fermata del servizio pubblico di trasporto su gomma ed è esistente un percorso ciclo pedonale ai margini della SP468. <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	Con riferimento al PTCP 2009 viabilità storica(art.44 A); limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11) <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP</b>	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di vendita autorizzata esistente (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
San Felice s/P	59	Stazione ferrovia		Il PSC approvato con DCC n.25 del 22/04/2009 prevede che l'area interessata dalla proposta ricada nel seguente ambito AP2 Aree per attività terziarie, direzionali e commerciali ad assetto urbanistico consolidato	19.525		0			Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala: viabilità storica (art.44 A) il limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11) Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP	
San Felice s/P	61	via Perossaro (Rilus)		Il PSC approvato con DCC n.25 del 22/04/2009 prevede che l'area interessata dalla proposta ricada nel seguente ambito AP4 Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione. Sull'area è vigente un PP approvato con DCC 64 del 28/11/2002	27.256		1.344 mq			L'area è posta ai margini della SP568. Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area ricade entro una zona A2 – aree depresse a elevata criticità idraulica di tipo A e presente un grado di Vulnerabilità dell'acquifero medio-basso Si segnalano inoltre il limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11) e la viabilità storica (art.44 A) Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di vendita autorizzata esistente (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
San Felice s/P	60	via Perossaro - Polo ind.		Il PSC approvato con DCC n.25 del 22/04/2009 prevede che l'area interessata dalla proposta ricada nel seguente ambito APR1 Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi, per il quale le NTA del PSC fanno salve le previsioni contenute nel PUA approvato e convenzionato prima dell'approvazione del PSC medesimo. Sull'area è vigente un PP con DCC 71 del 27/11/2008.	15.149		0			L'area è posta ai margini della SP568 <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala la prossimità dell'area ad una zona di tutela naturalistica (art.39) che corrisponde ad un nodo ecologico semplice (proposta di riequilibrio ecologico (art.28). L'area inoltre ricade entro un connettivo ecologico diffuso di rilievo provinciale (art.28)., ed è ubicata in prossimità di corridoio ecologico locale (art.29). Si segnala inoltre il limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11) <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</b> Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
S. Possidonio	62-76	via Aldo Moro	Grande struttura non alimentare	Il PRG approvato con DGR n.180 del 06/02/1996 classifica l'area come zona omogenea D6 destinata da attività distributive. La modalità di attuazione prevista è un piano Particolareggiato di iniziativa privata	4.810	100%	Medio grande struttura alimentare di 1.490 mq e medio piccola non alimentare di 390 mq	2.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 3.700 mq. di superficie di vendita	L'accesso dell'area avviene da due diramazioni dirette (strade extraurbane di tipo C) dalla SP 5. L'area è servita da pista ciclabile <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità.</b>	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area ricade entro una zona A3 – aree depresse a elevata criticità idraulica di tipo B e presente un grado di Vulnerabilità dell'acquifero medio-alto e si segnala il limite delle aree soggette a criticità idraulica(art.11) <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</b> Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
S. Prospero	65	Area Cappelletta del Duca	Grande struttura non alimentare e medie strutture non alimentari	Il PRG approvato con DGP n.491 del 04/12/2001 classifica l'area come zona omogenea D2a industriale artigianale con PP approvato e norma specifica per l'insediamento commerciale destinata da attività distributive. Si segnala che sull'area è vigente un PP approvato con DCC n.553 del 30/12/1994	49.000	100%	0	5.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 10.000 mq. di superficie di vendita	L'area è accessibile da una Strada di tipo F. Si segnala che l'area è servita da autobus di linea Sono stati realizzati gli interventi di sistemazione della viabilità (rotatoria SP n.5 –SS 12 e accessibilità dalla SP 5) <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	Lo strumento urbanistico prevede la realizzazione di cortine vegetazionali ai fini della riduzione dell'impatto visivo Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area ricade entro una zona A3 – aree depresse a elevata criticità idraulica di tipo B e presente un grado di Vulnerabilità dell'acquifero da basso a estremamente basso. Si evidenzia inoltre la presenza di una strutture di interesse storico testimoniale (art. 44 D), e di viabilità storica (art. 44 A) e il limite delle aree soggette a criticità idraulica(art.11) <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono esplicitare inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP</b>	

AMBITO TERRE D'ARGINE

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Carpi	6	via Bruno Losi, via Nuova Ponente (comparto F2 e F10)	Area integrata per strutture Grandi non alimentari a completamento del centro commerciale	Il PRG approvato con DGP n.174 del 30/04/2002 classifica l'area come zona di trasformazione direzionali - commerciali art.61 delle NTA. La modalità di attuazione prevista è un piano Particolareggiato di iniziativa privata	164.001	80-90%	0	13.390 mq di SV max ammissibile e complessivamente non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 31.000 mq di SV come limite massimo per il Polo funzionale.	I compartimenti F2 e F10 sono facilmente raggiungibili e serviti da viabilità adeguata al traffico esistente e futuro: le vie interessate via Nuova Ponente e via Bruno Luosi. <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	Con riferimento a sistemi ed elementi del PTCP 2009 si segnalano: Zone di tutela degli elementi della centuriazione (Art. 41B, comma 2, lettera a) Elementi della centuriazione (Art. 41B, comma 2, lettera b) Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (Art. 41A, comma 2, lettera b1) Paleodossi di modesta rilevanza (Art. 23A, comma 2, lettera c) Ambiti agricoli periurbani di rilievo provinciale (Art.72) Grado di vulnerabilità degli acquiferi basso-estremamente basso; limite delle aree soggette a criticità idraulica(art.11) <b>Si devono definire in fase attuativa e in sede di accordo ove previsto le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della minimizzazione del consumo di suolo, della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità</b>	Il presente piano prevede l'ACCORDO TERRITORIALE
Carpi	7	via Industria- via Zappiano (comparto F3, F13 e F 9)	Area integrata per strutture Grandi non alimentari a completamento del centro commerciale	Il PRG approvato con DGP n.174 del 30/04/2002 classifica l'area come zona di trasformazione direzionali - commerciali art.61 delle NTA. La modalità di attuazione prevista è un piano Particolareggiato di iniziativa privata	153.890	80-90%	0			I compartimenti F9 e F 13 e F3 sono facilmente raggiungibili e serviti da viabilità adeguata al traffico esistente e futuro: le vie interessate sono via dell'Industria e via Zappiano <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>		

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Carpi	8	via dell'Industria (comparto F4)	Aggregazione di medio grandi strutture non alimentari	Il PRG approvato con DGP n.174 del 30/04/2002 classifica l'area come zona di trasformazione direzionali - commerciali art.61 delle NTA. La modalità di attuazione prevista è un piano Particolareggiato di iniziativa privata	89.568	80-90%	0	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq di superficie di vendita	Il comparto F4 è facilmente raggiungibile e servito da viabilità adeguata al traffico esistente e futuro: la via interessata è via dell'Industria. <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	<b>degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP. Si chiede di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi nonché il coretto inserimento paesaggistico dell'intervento.</b>	
Carpi	9	via dell'Industria (comparto F5)	Aggregazione di medio grandi strutture non alimentari	Il PRG approvato con DGP n.174 del 30/04/2002 classifica l'area come zona di trasformazione direzionali - commerciali art.61 delle NTA. La modalità di attuazione prevista è un piano Particolareggiato di iniziativa privata	59.555	80-90%	0		intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq di superficie di vendita	Il comparto F5 è facilmente raggiungibile e servito da viabilità adeguata al traffico esistente e futuro: la via interessata è via dell'Industria. <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	<b>Il PRG prescrive specifiche condizioni a livello attuativo in relazione all'adeguamento della viabilità di progetto alle disposizioni del Codice della strada, agli interventi per l'innesto viario, interventi per la raccolta delle acque come la vasca in loco. Inoltre Gli strumenti urbanistici prevedono ulteriori disposizioni</b>	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Carpi	10	via dell'Industria (comparto F6)	Aggregazione di medio grandi strutture non alimentari	Il PRG approvato con DGP n.174 del 30/04/2002 classifica l'area come zona di trasformazione direzionali - commerciali art.61 delle NTA. La modalità di attuazione prevista è un piano Particolareggiato di iniziativa privata	86.483	80-90%	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq di superficie di vendita	Il comparto F6 è facilmente raggiungibile e servito da viabilità adeguata al traffico esistente e futuro: la via interessata è via dell'Industria. <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	sull'area ai fini della sostenibilità ambientale e territoriale quali: produzione di energia elettrica/acqua calda sanitaria/energia per climatizzazione invernale da FER; trasmittanza termica; prestazione energetica minima dell'edificio secondo le disposizioni nazionali, regionali ecc. inoltre predisposizione di elaborati ai sensi dell'art. 85 del PTCP.		
Carpi	11	via dell'Industria (comparto F7 F11 F12)	Aggregazione di medio grandi strutture non alimentari	Conferma POIC 2006	104.040	80-90%	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq di superficie di vendita	I comparti F7 F11 e F12 sono facilmente raggiungibili e serviti da viabilità adeguata al traffico esistente e futuro: le vie interessate sono via dell'Industria e via Zappiano <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>			



Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Novi di Modena	52	Frazione Rovereto - via Chiesa sud	Aggregazione di medio grandi strutture non alimentari	Il PRG approvato con DGP n. 448 del 31/07/2000 classifica tale area come Zona omogenea D3 – Servizi di interesse generale (area a funzioni miste) Sull'area proposta è vigente un PP approvato con DCC 74 del 28/10/2010	29.900 (composta da 2 aree 22098 mq e 7802)	45%	0	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq di superficie di vendita	<p>Accesso in sicurezza dalla strada Provinciale n.11 (Via Chiesa Sud) con dirottamento della viabilità alla possibile area a destinazione commerciale tramite una sottoviabilità, nonché previsione di parcheggi di pertinenza esclusiva.</p> <p>L'accessibilità all'area è garantita dalla S.P. n.11 della Pioppa; la strada Provinciale si connette a sud con la S.P.n. 468 Provinciale Motta</p> <p>L'area non è servita da mezzi pubblici. In fregio alla S.P. n.11 della Pioppa, lato ovest, è stato completato il percorso ciclo-pedonale protetto che collega la S.P. 468 Provinciale Motta con il Centro Urbano della frazione di Rovereto. <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b></p>	<p>Studio smaltimento acque bianche; utilizzo di materiali di recupero e prelievi materiali</p> <p>Permeabilità pari al 30% della SF</p> <p>Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area è interessata da: terreni interessati da bonifiche storiche di pianura (art. 43B), area depressa ad elevata criticità idraulica di tipo B (art. 11), grado di vulnerabilità degli acquiferi basso - estremamente basso; limite delle aree soggette a criticità idraulica(art.11).</p> <p><b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</b></p> <p><b>Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP</b></p>	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Data di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Campogalliano	4	area ex Bugatti	Grande struttura non alimentare e medie strutture non alimentari e l'eventuale presenza di una medio piccola struttura alimentare	Il PRG approvato con DGR 3668 del 26/07/1994 identifica l'area come zona artigianale industriale di completamento con destinazione specifica D1 (alberghiera terziaria commerciale non alimentare). Sull'area è in corso elaborazione un PP	75.000	55-60%	0	3.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 10.000 mq di superficie di vendita	Nel PP sono previste la realizzazione di una rotonda tra la SP 13 e la via di accesso al comparto e la realizzazione di una pista ciclabile. Tuttavia <b>devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area è interessata da: Paleodossi di modesta rilevanza (Art. 23A, comma 2, lettera c) Viabilità storica (art. 44 A), con un grado di vulnerabilità degli acquiferi medio; limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11). <b>Si devono definire in fase attuativa e in sede di accordo territoriale le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</b> <b>Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP</b>	Il presente piano prevede l' <b>ACCORDO TERRITORIALE</b>

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Campogalliano	3	Via del Passatore	Grande struttura non alimentare.	Il PRG approvato con DGR 3668 del 26/07/1994 identifica l'area come zona artigianale industriale di completamento con destinazione specifica di vendita al minuto. Sull'area è vigente un PP approvato con DCC n.41 del 30/05/1996	47.569	80-90 %	grande struttura non alimentare di 6.000 mq di SV e medio piccola struttura alimentare di 649 mq di SV	8.340 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 8.990 mq di superficie di vendita	L'accessibilità all'area avviene da una strada di categoria F. Si segnala la presenza di una fermata del trasporto pubblico in via del passatore e di una pista ciclabile che collega l'area con la rete urbana ed extraurbana ciclabile esistente. <b>Da verificare la dotazione di parcheggi attualmente esistenti e le condizioni di accessibilità all'area in considerazione dell'ampliamento della grande struttura</b>	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area è interessata da: Viabilità storica (art. 44 A), Area caratterizzata da ricchezza di falde idriche (art.12 A), zona A3-aree depresse ad elevata criticità idraulica di Tipo B (art.11) con un grado di vulnerabilità degli acquiferi medio e il limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11). <b>Si devono esplicitare in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</b> <b>Si devono esplicitare inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale.</b>	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Soliera	73	Appalto di Soliera Area ex-Sicem	Grande struttura non alimentare e medie strutture non alimentari	Il PSC approvato con deliberazione di Consiglio comunale n.77 del 03/12/2003 e successive varianti e il POC approvato con DCC n.69 del 28/07/2009 e successive varianti identificano l'area come Ambito specializzato per attività produttive - comparto D1.6 per insediamenti commerciali. Sull'area è vigente un PUA approvato con DCC n.40 del 22/04/2009	44.000	60%	0	5.000 mq di cui alimentare per max 1500 mq (fino a 2000 con trasferimento di una media struttura alimentare esistente nell'ambito di almeno 1000 mq di SV alimentare )	intervento sostenibile entro il limite massimo di 10.000 mq di superficie di vendita	Per migliorare ed incanalare i flussi del traffico motorizzato a favore della sicurezza della zona è stato previsto di sostituire l'incrocio esistente tra la S.P. 413, la S.P. 12 con una rotonda, in cui si immettono la S.P. 413, la S.P. 12 e la corsia di uscita dal centro produttivo e commerciale, già realizzata sulla base di un accordo sottoscritto tra il comune e la proprietà dell'area in data 05.12.2006. È previsto un percorso specifico per autocarri e tir, per la circolazione e le operazioni di carico e scarico delle merci. L'influenza del flusso di traffico generato dall'insediamento commerciale risulterà meno impattante sulla Sp 413 in conseguenza della sostituzione degli incroci semaforizzati a favore della nuova rotonda. La capacità di strade a due corsie, una per direzione, è di 2000 veq/h. Il numero di veicoli in transito nella S.P 413 e S.P. 12 allo stato attuale è 1295 veq/h e 558 veq/h rispettivamente. Si segnala la necessità di una verifica in fase attuativa della dotazione di parcheggi e delle condizioni di accessibilità all'area in relazione alla proposta di modifica della grande struttura alimentare e non. Nel caso vi sia un aumento di traffico sostanziale da e per il comparto, rispetto a quanto già valutato, è opportuno, per verificare la ricaduta sulla viabilità provinciale, che siano presentati dati aggiornati sulle previsioni di traffico dovute alla variazione di tipologia dell'insediamento, che confermino oppure no la compatibilità delle modalità di accesso al comparto già considerate. Si evidenzia inoltre la necessità di valutare, un potenziamento del collegamento del comparto con il trasporto pubblico locale e dei collegamenti ciclo pedonali	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area è interessata da: Viabilità storica (art.44 A) Elementi e zone di tutela della centuriazione (art.41 B) Prossimità con un corridoio ecologico locale (art.29) Grado di vulnerabilità dell'acquifero estremamente basso Limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11). Gli strumenti urbanistici vigenti ed in particolare il PUA prevedono specifiche indicazioni in relazione ad energia e Fonti energetiche rinnovabili e rifiuti.  <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</b> Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.	

AMBITO COMUNI DEL SORBARA

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Bastiglia	77	Area incrocio SS 12 con Stradello Secchia	Aggregazione di medie strutture non alimentari	Il PRG approvato con DGP n. 447 del 29/10/2002 classifica tale area come Zona omogenea D3 – per attività terziarie e direzionali per attrezzature commerciali e distributive di completamento	26.250	30%	Medio piccola struttura non alimentare di 700 mq	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq di superficie di vendita	L'accesso all'area è un accesso diretto dalla SS12, strada tipo C. Sono inoltre presenti due fermate del bus nei pressi dell'area. <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area è interessata da: paleodossi di modesta rilevanza (Art. 23A, comma 2, lettera c) zona A3-aree depresse ad elevata criticità idraulica di Tipo B (art.11); limite delle aree soggette a criticità idraulica(art.11) <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP</b>	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Bastiglia	78	Area in via Stradello Secchia	Aggregazione di medie strutture non alimentari	Il PRG approvato con DGP n. 447 del 29/10/2002 classifica tale area come Zona omogenea D4- per attività terziarie e direzionali per attrezzature commerciali e distributive di espansione con elementi di tutela dei dossi di ambito fluviale recente	30.206	30%	0			L'accesso all'area avviene dalla S12, strada tipo C, attraverso una strada sterrata privata. Sono inoltre presenti due fermate del bus nei pressi dell'area. <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area è interessata da: zona di tutela ordinaria (Art.9) Dossi di ambito fluviale recente (Art. 23A, comma 2, lettera b) Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (Art. 32, comma 1); zona A1-aree ad elevata pericolosità idraulica e zona A3-aree depresse ad elevata criticità idraulica di Tipo B (art.11); limite delle aree soggette a criticità idraulica(art.11) <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della minimizzazione di consumo di suolo, della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP Lo strumento urbanistico prevede la realizzazione di barriere vegetali di tipo arbustivo con funzione di schermo visivo e mitigazione impatto ambientale</b>	
Castelfranco Emilia	15	Area via Emilia Ovest, via S.Anna	Grande struttura non alimentare e medio piccole non alimentari	Lo strumento urbanistico comunale (PSC approvato con DCC n.76 del 08/04/2009, POC approvato con DCC n.216 del 15/10/2010, RUE approvato con DCC n.75 del 08/04/2009) classifica l'area come Ambito consolidato per	44.179	100%	Medio piccole non alimentari di 2.047 mq	4.500 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 7.000 mq di superficie di vendita	La scheda d'ambito del PSC prevede la chiusura degli accessi carrai attualmente presenti sulla via Emilia e l'adeguamento dello svincolo di via Sant'Anna come unico accesso all'area commerciale. L'adeguamento dell'intersezione con via Sant'Anna riduce le condizioni di criticità. Si prevede la realizzazione del tratto di viabilità ciclo pedonale da realizzare secondo il progetto preliminare redatto dalla provincia di Modena compreso l'attraversamento del Canale Muzza. <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con</b>	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area è interessata da: Fascia di rispetto archeologico della via Emilia (Art. 41A, comma 5) Viabilità storica (art. 44 A) Corridoio ecologico locale (art. 29), limite delle aree soggette a criticità idraulica(art.11); Grado di vulnerabilità degli acquiferi medio e alto Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art.12 A); limite delle aree soggette a criticità idraulica(art.11) Prossimità SIC "Cassa di espansione del	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
				attività produttive (ACP.b 33.2). Previsto per l'attuazione il PUA						particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	<p>Fiume Panaro". Gli strumenti urbanistici prevedono le seguenti prescrizione per l'attuazione degli interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Separazione delle reti fognarie ancora presenti ad acque miste realizzazione delle infrastrutture necessarie a garantire l'invarianza idraulica per lo smaltimento delle acque bianche.</li> <li>- In caso di future ristrutturazioni con spostamento dei fabbricati, o di ampliamenti delle pertinenze, gli interventi dovranno avvenire all'esterno del limite dell'area SIC "Cassa di Espansione del Fiume Panaro" e dovranno prevedere l'interposizione di una fascia di rispetto, della profondità di almeno 50 m, impiantata con essenze arbustive ed arboree autoctone, in grado di costituire una schermatura tra i nuovi interventi e il Sito.</li> </ul> <p><b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</b></p> <p><b>Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP</b></p>	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Castelfranco Emilia	12	Area centrali capoluogo incrocio via Circondaria sud, via Loda	Centro commerciale di attrazione di livello inferiore con una grande struttura alimentare	Lo strumento urbanistico comunale (PSC approvato con DCC n.76 del 08/04/2009, POC approvato con DCC n.216 del 15/10/2010, RUE approvato con DCC n.75 del 08/04/2009) classifica l'area come Ambito consolidato per attività produttive (ACP.30). PUA in corso di approvazione - DEPOSITATO in data 4 agosto 2010	34.425	100%	3.684 mq complessivi di cui 2857 per grande struttura alimentare (1941 alimentare e 916 non alimentare )	4.500 mq alimentare e non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 7.000 mq di superficie di vendita	L'area ha accesso da via Circondaria Nord (viabilità di distribuzione –strada locale interzonale secondaria E/F2) e da via Loda (strada provinciale SP 14 - –strada locale interzonale secondaria E/F2). L'area dista 650 m dalla stazione ferroviaria è servita dalla linea bus Modena - Castelfranco (due fermate su via Loda e Via Circondaria ) è inserita nella rete ciclo-pedonale del capoluogo. <b>Verifica delle condizioni di sicurezza degli accessi per i diversi modi di mobilità con particolare attenzione ai percorsi ciclo pedonali</b>	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area è interessata da: Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (Art. 42) Grado di vulnerabilità degli acquiferi medio Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art.12 A); limite delle aree soggette a criticità idraulica(art.11) <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</b> <b>Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP</b>	



Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Castelfranco Emilia	14	Area via Archimede	Grande struttura non alimentare	Lo strumento urbanistico comunale (PSC approvato con DCC n.76 del 08/04/2009, POC approvato con DCC n.216 del 15/10/2010, RUE approvato con DCC n.75 del 08/04/2009) classifica l'area come Ambito consolidato per attività produttive (ACP.b 31.4). Il PSC prevede che l'ampliamento della struttura esistente si attui tramite PUA	14766 mq	100%	Grande struttura non alimentare 3.455 mq	5.500 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.500 mq di superficie di vendita	L'area ha accesso da viabilità di distribuzione interna dalla zona artigianale Venturina– (strada locale interzonale secondaria E/F2) collegata alla via Emilia (strada locale interzonale primaria E/F1) con una intersezione con rotatoria. L'area dista 500 m dalla stazione ferroviaria è servita dalla linea bus Castelfranco –Bologna. L'area è inserita nella rete ciclo-pedonale del capoluogo collegata da du e percorsi ciclopedonali via Emilia e via Carso. <b>Verifica della dotazione di parcheggi in relazione all'ampliamento della grande struttura non alimentare</b>	Con riferimento al PTCP2009 l'area è interessata dalle seguenti tutele: Fascia di rispetto archeologico della via Emilia (Art. 41A, comma 5) Viabilità storica (Art. 44A) Grado di vulnerabilità dell'acquifero medio Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art.12 A); limite delle aree soggette a criticità idraulica(art.11) <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</b> <b>Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.</b>	
Castelfranco Emilia	13	Area Tangenziale	Aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari e una medio piccola alimentare	Il PSC approvato con DCC n.76 del 08/04/2009 individua identifica l'area oggetto della proposta con il subambito di nuovo insediamento AN 51.2 e parte del subambito di nuovo insediamento AN 51.8. Attuazione dell'intervento commerciale subordinato all'inserimento in POC	48.800 mq	65%	0	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 8.000 mq di superficie di vendita	L'area si colloca in prossimità dello svincolo della tangenziale di Castelfranco Emilia (strada extraurbana secondaria di primo livello cat. C). Attualmente l'area non rientra nei percorsi dei mezzi di trasporto pubblico di linea, è servita dal pronto bus. <b>Necessità di rendere accessibile l'area attraverso percorsi ciclopedonali che la collegano al capoluogo. In particolare il PSC dispone la strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa, per collegare in modo capillare il tessuto urbano di nuova formazione, con funzione di promozione della mobilità ciclo-pedonale e creazione di nuovi percorsi primari di collegamento con le polarità urbane degli ambiti urbani consolidati adiacenti (Centro Storico e</b>	Con riferimento al PTCP2009 l'area è interessata dalle seguenti tutele: Presenza del Canale Torbido tutelato ai sensi dell'art.142 del Dlgs 42/2004 e della relativa zona di tutela ordinaria ed alveo di cui rispettivamente agli artt. 9 e art.10 del PTCP 2009 Canali storici (Art. 44C) Corridoi ecologici locali (art.29) Ambiti agricoli periurbani di rilievo provinciale (art.72) Grado di vulnerabilità dell'acquifero basso Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art.12 A); limite delle aree soggette a criticità idraulica(art.11) <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione alla</b>	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
										<p>relativa polarità commerciale, parchi, attrezzature di servizio, strutture commerciali isolate, ecc.). Per la presenza dello svincolo della tangenziale sarà necessario realizzare le adeguate opere infrastrutturali (sottopassi ecc..) che rendono possibile l'accesso all'area, evitando l'accesso diretto dagli svincoli della tangenziale, ai sensi della normativa vigente. In particolare il PSC dispone la definizione di massima del tracciato e della standard funzionale di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda, rete viaria primaria di distribuzione del nuovo quartiere, ed elemento strutturante del sistema insediativo e delle dotazioni dell' ambito; incluse le relative pertinenze pedonali, ciclabili e di arredo, con funzione di promozione della mobilità ciclo- pedonale e della sicurezza stradale. Considerando che il territorio del comune di Castelfranco è idoneo a sostenere la presenza di una sola aggregazione di medie strutture di vendita di rilievo provinciale è opportuno che tale struttura sia collocata in prossimità della rete stradale di rilevanza provinciale ed al contempo in una posizione strategica in grado di servire l'abitato del comune di Castelfranco e pertanto si rende necessario il trasferimento della previsione di aggregazione di medie strutture di rilievo provinciale denominata Ambito 31-Capoluogo "Venturina" del PSC vigente nell'"Area tangenziale" individuata dal presente Piano.</p>	<p>minimizzazione del consumo di suolo, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. In particolare in relazione al tema delle acque, oltre all'ubicazione dell'intervento commerciale in un'area caratterizzata da ricchezza di falde idriche si segnala che la presenza di una zona di tutela ordinaria comporta che in tale fascia sia evitata l'impermeabilizzazione del suolo. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP. Si chiede di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi nonché il coretto inserimento paesaggistico dell'intervento.</p>	
Nonantola	51	Fondo consolata	Aggregazione di medie non alimentari una e medio piccola alimentare	Il PRG approvato con DGP n. 491 del 06/05/1997 classifica tale area come Zona omogenea D6 – a destinazione produttiva – insediamenti commerciali - direzionali	94.500		0	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 10.000 mq di superficie di vendita	Si veda Accordo territoriale e Piano Particolareggiato approvato con DCC n.71 del 22/04/2010	Si veda Accordo territoriale e Piano Particolareggiato approvato con DCC n.71 del 22/04/2010	



AMBITO TERRE DI CASTELLI

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Marano sul Panaro	24	Area circonvallazione est-capoluogo	Grande struttura non alimentare e medie non alimentari	Il PRG approvato con DGP n.318 del 28/08/2001 indica come destinazione urbanistica dell'area la zona omogenea D4, per attrezzature distributive di nuovo insediamento (art.69 delle NTA)	46.500	100%	0	6.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 10.000 mq di superficie di vendita	<b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	Con riferimento al PTCP2009 l'area è interessata dalle seguenti tutele: Viabilità storica (Art. 44A) Viabilità panoramica (art.44 B) Canali storici (Art. 44C) Alveo di Fosso Fellano (art.10) Connettivo ecologico diffuso (art.28) Settori di ricarica di tipo A - Aree di ricarica diretta della falda (art.12 A) <b>Si devono definire in fase attuativa e in sede di accordo territoriale le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema dell' Aree di ricarica diretta della falda.</b> <b>Si devono esplicitare inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP</b>	<b>Il presente piano prevede l'ACCORDO TERRITORIALE</b>

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Marano sul Panaro	27	Area circonvallazione est -capoluogo	Aggregazione medie strutture non alimentari	Il PRG approvato con DGP n.318 del 28/08/2001 indica come destinazione urbanistica dell'area la zona omogenea D4, per attrezzature distributive di nuovo insediamento (art.69 delle NTA)	40.000	90%	0	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq di superficie di vendita	L'area è ubicata a fianco della Variante alla SP4 Fondovalle Panaro di prossima realizzazione. L'area attualmente non è raggiungibile con percorsi ciclo-pedonali né è servita da fermate del trasporto pubblici. <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	Con riferimento al PTCP2009 l'area è interessata dalle seguenti tutele: Viabilità storica (Art. 44A) Viabilità panoramica (art.44 B) Canali storici (Art. 44C) Alveo di Fosso Fellano (art.10) Connettivo ecologico diffuso (art.28) Settori di ricarica di tipo A - Aree di ricarica diretta della falda (art.12 A)  <b>Si devono definire in fase attuativa e in sede di accordo territoriale le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema dei corsi d'acqua e dell' Aree di ricarica diretta della falda.</b> Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Marano sul Panaro	28	Area strada fondovalle - frazione Casona	Aggregazione medie strutture non alimentari	Il PRG approvato con DGP n.318 del 28/08/2001 indica come destinazione urbanistica dell'area la zona omogenea D3, distributiva prevalentemente edificata (art.68 delle NTA)	17.000	90%	0	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq di superficie di vendita	L'area è ubicata sulla SP4 Fondovalle Panaro con accesso diretto all'area di pertinenza, realizzato come concordato con al Provincia di Modena. Non si evidenziano particolari condizioni di criticità legati alla accessibilità dell'area. L'area non è servita da trasporto pubblico e non è raggiungibile con percorsi ciclo pedonali <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	Con riferimento al PTCP2009 l'area è interessata da: Viabilità panoramica (art.44 B) Prossimità con una zona di tutela naturalistica (art. 24) Prossimità nodo ecologico complesso e area contigua parco (art.28)  <b>In fase attuativa si devono definire le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP</b>	
Marano sul Panaro	29-26	Area strada fondovalle - frazione Casona - località cà del Diavolo	Aggregazione di medie strutture non alimentari	Il PRG approvato con DGP n.318 del 28/08/2001 indica come destinazione urbanistica dell'area la zona omogenea D3, distributiva prevalentemente edificata (art.68 delle NTA)	15.000	80-90%	Medio grande struttura non alimentare di 1.500 mq	0	intervento sostenibile entro il limite dei 5.000 mq di superficie di vendita	L'area è ubicata sulla SP4 Fondovalle Panaro con accesso diretto all'area di pertinenza, realizzato come concordato con al Provincia di Modena. Non si evidenziano particolari condizioni di criticità legati alla accessibilità dell'area. L'area non è servita da trasporto pubblico e non è raggiungibile con percorsi ciclo pedonali <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e</b>	Con riferimento al PTCP2009 l'area è interessata da: Viabilità panoramica (art.44 B) Prossimità con un corridoio ecologico (art.28)  <b>In fase attuativa si devono definire le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo</b>	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
										di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	SV esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Spilamberto	79	Area ex Sipe	Area per una sola grande struttura non alimentare e medie non alimentari.	Le previsioni urbanistiche su tale area sono state inserite nel PRG con Decreto del Presidente della Provincia ratificato dal Comune di Spilamberto con deliberazione CC n. 40 del 20/4/2009 L'Accordo di Programma AREA SIPE NOBEL- LE BASSE è stato sottoscritto in data 28/04/2009 e pubblicato sul BUR del 06/05/2009.	41.245	80-90%	0	7.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 11.000 mq di superficie di vendita	Si rimanda alle specifiche condizioni definite nell'Accordo di Programma	Si rimanda alle specifiche condizioni definite nell'Accordo di Programma. In particolare l'intervento commerciale si inserisce nel contesto territoriale approfondito nell'ambito del contratto di fiume-paesaggio che vede coinvolti la Regione Emilia Romagna, la provincia di Modena i comuni di Spilamberto, Vignola, Savignano sul Panaro ed al quale ha aderito il comune di San Cesario S/P. Il contratto di fiume-paesaggio affronta dal punto di vista delle strategie di intervento i fattori che possono avere incidenza determinante sulle questioni ambientali e paesaggistiche in particolare nell'area ex Sipe ha esaminato l'importante opportunità di utilizzare per la depurazione delle acque la fito-depurazione. Tale strategia si inserisce in un contesto particolarmente delicato che vede la struttura del paesaggio in stretta relazione tra gli elementi naturali tutelati e le attività antropiche al contorno.	



Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	SV esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Vignola	74	Centro Commerciale "i Ciliegi"	Centro commerciale di attrazione di livello inferiore. Con una grande struttura alimentare	Il PRG approvato con DGP n.359 del 18/09/2001 indica come destinazione urbanistica dell'area la zona omogenea D3, attrezzature distributive prevalentemente edificate. Sull'area della proposta è vigente un PP approvato con DCC n.22 del 22/12/1987	12.522	100	4018 mq di cui 2550 mq per grande struttura alimentare (1400 mq alimentare e 1150 non alimentare)	4500 mq alimentare e non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 6.000 mq di superficie di vendita	L'area è in prossimità con la strada urbana di attraversamento D1 ed è adiacente alla pista ciclabile Vignola Modena. <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	Con riferimento al PTCP2009 l'area è interessata da: Viabilità storica (Art. 44A) Grado di vulnerabilità dell'acquifero estremamente elevato Aree di ricarica diretta della falda settore tipo A (art. 12 A); limite delle aree soggette a criticità idraulica(art.11) <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione alla minimizzazione del consumo di suolo, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</b> Si chiede di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi nonché il coretto inserimento paesaggistico dell'intervento	

AMBITO DEL FRIGNANO

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Pavullo nel Frignano	53	Area nel capoluogo - ex ceramica Campanella	Aggregazione di strutture medio piccole alimentari e non alimentari	Il PSC approvato con DCC n.9 del 03/02/2011 identifica tale area con l'ambito AST1 –ambiti specializzati per attività terziarie e commerciali. Sull'area è vigente un PP di iniziativa pubblica approvato con DCC n.164 del 26/11/1998	64.115	75%	Medio piccole strutture alimentari di 3.850 mq	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5870 mq di superficie di vendita	L'accesso all'area avviene dalla SS e dalla viabilità locale. L'area è servita da mezzi pubblici. Gli strumenti urbanistici vigenti prescrivono per l'area un miglioramento della viabilità esistente con la realizzazione di una rotonda viaria e percorsi pedonali e ciclopedonali anche fuori comparto finalizzati al collegamento dell'area con parti del territorio già consolidate e urbanizzate. <b>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	Con riferimento al PTCP2009 l'area è interessata da: Viabilità storica (Art. 44A) Viabilità panoramica (art.44 B) Corridoio ecologico locale (art.29);  <b>In fase attuativa si devono esplicitare le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP</b>	

AMBITO DISTRETTO CERAMICO

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				Accordo Territoriale
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	
Fiorano Modenese	21	Area di via Ferrari - Carazzoli	Aggregazione di medio-grandi strutture non alimentari	Il PSC approvato con DCC n.32 del 29/06/2006 classifica l'ambito come AR2 per il quale è previsto un PUA di riqualificazione urbanistica	32.000	Non definita ma demandata al PUA	0	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq di superficie di vendita	L'area risulta accessibile da tre diverse vie: via Ferrari Carazzoli via Ferrari Carazzoli, Strada statale est. Le criticità relative all'accessibilità dell'area vengono affrontate in sede di progetto di riqualificazione. L'area è raggiungibile con mezzi pubblici e si colloca in prossimità di percorsi ciclo-pedonali. <b>Il progetto di recupero dovrà approfondire e affrontare adeguatamente il tema dell'accessibilità a questa area di aggregazione di medio-grandi strutture, con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).</b>	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area è interessata da: Grado di vulnerabilità degli acquiferi alto Settori di ricarica di tipo B - Aree di ricarica indiretta della falda (art.12 A); limite delle aree soggette a criticità idraulica(art.11). <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.</b>	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% autorizzato per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Fiorano Modenese	20	Via Ghiarola Nuova	Grande struttura alimentare e non alimentare	Il PSC approvato con DCC n.32 del 29/06/2006 classifica l'ambito come APST. Sull'area è vigente un PUA del 1997 modificato con successive varianti	16.700	-	2500 mq medio grande struttura alimentare e 1260 mq medio piccola struttura non alimentari	3.760 mq alimentare e non alimentare (2500 mq alimentare e 1260 non alimentare )	intervento sostenibile entro il limite massimo di 3.760 mq di superficie di vendita	L'accesso all'area avviene da strade comunali. La fermata dei mezzi pubblici è posta a circa 500 m. <b>In fase attuativa deve essere valutata approfonditamente l'opportunità di inserire percorsi al fine di favorire il raggiungimento della struttura attraverso percorsi ciclo pedonali verificare in fase attuativa la dotazione di parcheggi.</b>	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area è interessata da: Viabilità storica (art. 44 A), Settori di ricarica di tipo B - Aree di ricarica indiretta della falda (art.12 A), grado di vulnerabilità degli acquiferi alto; limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11) <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</b> <b>Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale.</b>	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% autorizzato per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Sassuolo	68	area di confine fra Sassuolo e Fiorano, strada statale 467 ex Cisa - Cerdisa	Polo funzionale a prevalente caratterizzazione commerciale: area commerciale integrata con una grande struttura alimentare e medio piccole strutture non alimentari	Il PSC di Sassuolo approvato con DDC n.86 del 23/10/2007 individua l'ambito di ubicazione dell'intervento commerciale come A-R (S-F) Ambito da riqualificare di rilievo sovracomunale "ex-Cisa Cerdisa" –Polo funzionale di livello sovracomunale Sassuolo Fiorano. L'attuazione è disciplinata da POC-PUA	386.392 di cui 253933 a Sassuolo	18-20%	0	7.500 mq (di cui 3550 alimentare e 3950 non alimentare )	intervento sostenibile entro il limite massimo di 12.000 mq di superficie di vendita	<p>Estratto dalla scheda di PSC Ambito da riqualificare di rilievo sovracomunale EX CISA- ERDISA AR (S-F):</p> <p><i>"L'accessibilità rappresenta l'altra grande questione problematica affrontata dal PSC In proposito:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la viabilità esistente (strada statale e sua connessione con il sistema tangenziale) non è in grado di sopportare carichi urbanistici intensi;</li> <li>- l'ipotesi di un collegamento pubblico innovativo lungo la direttrice Maranello – Fiorano – Sassuolo trova in questo ambito uno dei possibili corridoi privilegiati di attraversamento, ed una localizzazione ottimale per servizi di connessione e per aree di attestamento di parcheggi pubblici;</li> <li>- la vasta area industriale ha costituito in epoche recenti una interruzione dei percorsi est-ovest e nord-sud, e si pone quindi oggi il problema della ricostruzione di una maglia viaria di tipo urbano, che a sua volta è in grado di strutturare i nuovi insediamenti. E' infine significativo, anche se esterno all'ambito, il rapporto (strategico ai fini della riqualificazione) con l'ambito di riqualificazione AR.2h (ad ovest) costituito dall'area di "Mezzavia" in comune di Sassuolo. Nella fascia centrale dell'ambito, a nord della Statale, è previsto il passaggio di una linea di trasporto pubblico in sede propria, affiancata da viali pedonali Ad est (in territorio di Fiorano) è prevista la rettificazione della via Lamarmora, con deviazione verso ovest per dare continuità e ampliare il parco pubblico esistente; l'intersezione con la statale è da risolvere con una rotonda. Anche a nord la via Lamarmora viene deviata verso ovest, per connettersi alla circonvallazione attraverso una rotonda (in territorio di Fiorano) che raccorda il nuovo tratto di viabilità di scorrimento (verso nord-ovest) e il tratto in galleria di collegamento con la parte sud-ovest dell'ambito. La viabilità del quartiere Braida, liberata dalla funzione di collegamento est- ovest oggi svolta da viale Po, viene completata da una strada urbana di gronda sud, che raccorda la viabilità interna al quartiere (via Tagliamento, Mincio, Isonzo) migliorando l'accessibilità e alleggerendo ulteriormente il carico sulle strade est-ovest. La viabilità interna si struttura a partire dalla rete principale sopra descritta, con attestamenti di parcheggi pubblici, evitando del tutto i traffici di attraversamento in quanto lo scorrimento è garantito dalla viabilità principale sopra descritta." <p>Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto</p> </li></ul>	<p>Estratto dalla scheda di PSC Ambito da riqualificare di rilievo sovracomunale EX CISA- ERDISA AR (S-F):</p> <p><i>"Bonifiche</i></p> <p><i>Risanamento delle situazioni di degrado ed eventuale bonifica dei siti inquinati.</i></p> <p><i>Sicurezza</i></p> <p><i>Realizzazione di ambiti a fruizione pedonale e ciclabili, protetti dal traffico delle auto. Miglioramento della sicurezza e della vivibilità delle aree residenziali e delle aree pubbliche</i></p> <p><i>Inquinamento acustico</i></p> <p><i>Condizioni dell'ambiente acustico: valori di immissione entro la classe IV per l'intero insediamento – Specifiche classi corrispondenti alle funzioni pubbliche da insediare</i></p> <p><i>Risparmio energetico e bioarchitettura</i></p> <p><i>Adozione di misure per il risparmio energetico e idrico (studio di fattibilità per l'impiego di tecnologie di produzione (attraverso co- generazione) e risparmio dei consumi. Sperimentazione di tecniche di bioarchitettura da applicare all'edilizia e alla sistemazione e gestione degli spazi e delle attrezzature pubbliche.</i></p> <p><i>Fasce di rispetto e ambientazione</i></p> <p><i>Oltre al parco urbano di cui sopra, che connette la parte pedecollinare e la parte di pianura dell'ambito, sono da prevedere una fascia verde a valle della statale (indicativamente di profondità 50 m.), fasce verdi nell'area di Mezzania (verso il quartiere Braida e verso la circosollazione), e fasce di mitigazione tra la viabilità di scorrimento e in nuovi insediamenti"</i></p> <p>Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area è interessata da:</p> <p>Viabilità storica (art. 44 A), Settori di ricarica di tipo B - Aree di ricarica indiretta della falda (art.12 A), grado di vulnerabilità degli acquiferi alto; limite delle aree soggette a criticità idraulica(art.11).</p> <p><b>Si devono definire in fase attuativa ed in sede di accordo territoriale le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP. Si devono definire misure di perequazione e compensazione che prevedano superfici permeabili e a verde, all'interno del comparto.</b></p>	Il presente piano prevede l'ACCORDO TERRITORIALE

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% autorizzato per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Sassuolo	70	Circonvallazione Nord Est	Grande struttura alimentare.	Il PSC di Sassuolo approvato con DDC n.86 del 23/10/2007 individua l'ambito di ubicazione della struttura come APS-c Ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali - attività commerciali	21814 mq	80-90%	Grande struttura alimentare di 3.130	3.930 mq alimentare e non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 3.930 mq di superficie di vendita	L'attuale viabilità di accesso all'area avviene attraverso una strada urbana di scorrimento tipo D. Attualmente sono presenti dei parcheggi pertinenziali di uso pubblico e parcheggi a raso. Autobus con fermata davanti alla struttura commerciale e fermata ferroviaria in prossimità <b>L'intervento comporta una riqualificazione urbana del comparto e delle sue adiacenze con razionalizzazione della viabilità e realizzazione di parcheggi interrati, nonché di percorsi ciclo pedonali di collegamento con il contesto urbano</b>	Con riferimento al PTCP2009 l'area è interessata dalle seguenti tutele: Settori di ricarica di tipo C - Bacini imbriferi di primaria alimentazione delle zone A e B; limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11) Gli strumenti urbanistici vigenti dispongono in relazione alla sostenibilità ambientale e territoriale il recupero delle acque meteoriche, la produzione di energia elettrica /acqua calda/energia per climatizzazione da FER, la trasmittanza termica e la prestazione energetica minima. <b>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</b> Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico.	

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% autorizzato per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Formigine	22	Area ex-Bonollo	Grande struttura alimentare.	Il PSC adottato con DCC n.101 del 25/11/2010 identifica l'ambito previsto come ambito specializzato per attività produttive potenzialmente suscettibile di trasformazione/sostituzione in insediamenti urbani da programarsi nel POC e da attuarsi attraverso un disegno unitario e Piani urbanistici attuativi. Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione a dismissione dell'attività esistenti sono quelle della residenza delle funzioni terziarie e del commercio. L'attuazione delle trasformazioni sarà comunque subordinato all'adeguamento delle infrastrutture viabilistiche. Il PRG vigente identifica l'area come Zona B – sottozonaB4 residenziale edificata sottoposta a piano di ristrutturazione.	29.622 mq	100%	Medio grande struttura alimentare di 2.337	4.000 mq alimentare e non alimentare (di cui 3000 mq alimentare e 1000 mq non alimentare )	intervento sostenibile entro il limite massimo di 4.000 mq di superficie di vendita (di cui 3000 mq alimentare e 1000 mq non alimentare)	La viabilità di accesso all'area è costituita dalla via Giardini, classificata dal PGTU come strada locale interzonale primaria (EF1) e dalle vie Mosca e San Giacomo. Strade classificate dal PGTU come locali interzonali complementari (EF3). Un fattore di criticità si può identificare nella presenza della linea ferroviaria. Il PRG vigente ed il PSC adottato in coerenza con le strategie delineate nel Piano Urbano del Traffico vigente, al fine di alleggerire i punti di attraversamento della ferrovia e rendere più fluido il sistema viabilistico, prevedono la realizzazione di una sottovia carrabile che metta in collegamento la Via Giardini con la via San Giacomo e la Via Mosca. Attualmente l'area non è servita da mezzi pubblici e non è dotata di una rete continua di percorsi ciclo-pedonali. Il Piano Urbano del Traffico vigente prevede la riqualificazione della via san Giacomo, del comparto della vecchia cantina di Formigine e dell'intero quartiere limitrofo con previsione di nuova organizzazione viabilistica e nuovi percorsi ciclo-pedonali di collegamento con Via Pascoli e con il centro storico. <b>Si chiede la realizzazione degli adeguamenti infrastrutturali, delle modalità di accesso e della riqualificazione dei percorsi ciclo-pedonali e del trasporto pubblico previsti dal Piano Urbano del Traffico vigente. In fase attuativa devono essere previsti gli opportuni spazi per i percorsi pedonali e ciclabili protetti nonché il loro collegamento alla prevista rete ciclabile urbana ed extraurbana con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale.</b>	Con riferimento al PTCP2009 l'area è interessata dalle seguenti tutele: Limite delle aree soggette a criticità idraulica (Art.11) Grado di vulnerabilità degli acquiferi alta Settori di ricarica di tipo B - Aree di ricarica indiretta della falda (art.12 A); limite delle aree soggette a criticità idraulica(art.11) <b>Si devono definire in sede attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Considerata la presenza di un Settore di ricarica di tipo B - Aree di ricarica indiretta della falda, alla dismissione dell'attività produttiva esistente, qualora le lavorazioni abbiano comportato l'utilizzo in loco di sostanze pericolose per l'ambiente, potrebbe conseguire la necessità di effettuare una attenta caratterizzazione dei suoli e, nel caso, delle acque confinate al loro interno</b> Si chiede di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi di collegamento /continuità con il contesto urbano adiacente nonché il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.	





AMBITO DI MODENA

Comune	ID	Individuazione e tipo / livello area		Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di Vendita esistente autorizzata (mq)	Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT				
		Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ha di St	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche	Accordo Territoriale
Modena	2011_01	Area ex Amiu	Grande struttura non alimentare a completamento del polo funzionale esistente	Attualmente lo strumento urbanistico comunale (PSC –POC –RUE approvati con DCC n.93 del 22/12/2003 e POC, RUE successivamente modificati con DCC n.34 del 24/05/2010) classifica l'area come Attrezzature Generali con destinazioni ammesse B/5 C/4/6 D/6 E/3/4/9 G/1/4/6 e non sono stati approvati PUA sull'area	47.000 mq con esclusione dell'ex centrale elettrica, 51.00 mq se compresa	33%	0	9.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 9.000 mq di superficie di vendita	<p>L'area è compresa tra la linea ferroviaria Milano-Bologna e la tangenziale est di Modena. È direttamente raggiungibile, sia con il mezzo privato che pubblico, da via Divisione Acqui come il polo funzionale Palasport e CC "i Portali". In merito a tale asse viario si ricorda che per il forte carico che deve sostenere, è già stata oggetto di intervento in relazione al secondo programma di attuazione 2003 del Piano Nazionale di Sicurezza Stradale. Con i contributi messi a disposizione dal Piano nazionale. L'area proposta si può connettere alla tangenziale Nord attraverso un intervento infrastrutturale è invece direttamente connessa a Via Divisione Acqui.</p> <p><b>In attuazione del nuovo comparto, deve essere valutata l'opportunità di una ulteriore fermata a servizio dell'area riqualificata.</b></p> <p><b>Inoltre essendo inserita l'area in un contesto densamente urbanizzato, in prossimità del Centro storico deve essere garantito l'accesso sicuro e protetto di tipo pedonale e ciclabile, garantendo la continuità con la rete ciclo-pedonale cittadina.</b></p> <p><b>Si evidenzia la necessità della realizzazione degli interventi infrastrutturali e di accessibilità al fine di un collegamento diretto con la tangenziale per evitare un aumento non sostenibile del traffico su via Divisione Acqui ed al fine di concentrare i flussi motorizzati da e per la nuova struttura con connessione diretta al sistema tangenziale cittadino, riservando l'accesso da via Divisione Acqui prevalentemente ai flussi pedonali e ciclabili.</b></p>	<p>Con riferimento al PTCP2009 l'area è interessata dalle seguenti tutele:</p> <p>Grado di vulnerabilità dell'aquifero medio</p> <p>Infrastrutture per la sicurezza idraulica del territorio –P8 collettore di Levante (art.11); limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11).</p> <p><b>Si devono definire in sede di accordo territoriale e attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</b></p> <p><b>Si chiede di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi di collegamento/continuità con il contesto urbano adiacente nonché il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.</b></p>	Il presente piano prevede l'ACCORDO TERRITORIALE

## **TABELLA B**

**Valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale di approfondimento in relazione alle nuove proposte della pianificazione 2011, alle proposte della precedente pianificazione che sono oggetto di modifica ed strutture esistenti oggetto di intervento commerciale.**

## AMBITO DI MODENA

<i>Ambito</i>	<b>Modena</b>
<i>Comune</i>	<b>Modena</b>
<i>Denominazione</i>	Area ex AMIU
<i>Ubicazione</i>	<b>Via Morandi, 54-71-71/s-71/1-71/a-71/b-71/c-81</b>
<i>Tipologia, merceologia commerciale e mq di SV potenzialmente insediabile</i>	grande struttura di vendita non alimentare di 9.000 mq di SV.
<b>Superficie Territoriale</b>	47.000 mq con esclusione dell'ex centrale elettrica 51.000 mq se compresa
<b>Caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'intervento</b>	L'intervento propone la riqualificazione di un'area già urbanizzata e attualmente dismessa attraverso l'inserimento di una proposta commerciale che prevede un intervento di sostituzione edilizia operando al contempo una riqualificazione urbana del comparto e delle sue adiacenze.
<b>Coerenza urbanistica</b>	Lo strumento urbanistico comunale vigente (PSC –POC –RUE approvati con DCC n.93 del 22/12/2003 e POC, RUE successivamente modificati con DCC n.34 del 24/05/2010) classifica l'area come Attrezzature Generali con destinazioni ammesse B/5 C/4/6 D/6 E/3/4/9 G/1/4/6.
<b>COERENZE ED INTERFERENZE</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	
<b>Bacini di utenza potenziali</b>	Il Bacino di utenza di tale area si può identificare con quello del polo funzionale "Palasport e Portali"
<b>Interferenze /connessioni con strutture commerciali esistenti e di nuova programmazione</b>	L'area si colloca in prossimità del polo funzionale esistente "Palasport e Centro Commerciale "i Portali"" e ne costituisce integrazione. Si segnala la presenza nell'ambito di Modena, che coincide con il territorio comunale, di ulteriori Poli funzionali a caratterizzazione commerciali esistenti quali: - Polo funzionale centro commerciale Grandemilia e relativa grande struttura non alimentare di Cittanova, collocato nel quadrante nord ovest del territorio comunale - Polo funzionale centro commerciale La Rotonda collocato nel quadrante sud est del territorio comunale
<b>Reti infrastrutturali, accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	
<b>Criticità /opportunità derivanti dalle reti infrastrutturali</b>	In tema di viabilità è prevista dal comune la realizzazione di due importanti opere: la costruzione della cosiddetta "gronda sud" che collegherà l'area dell'Ipermercato "I Portali" con la parte più interna dell'area urbana, fino all'area ex Acciaierie ed alla Via Paolo Ferrari; la costruzione di un nuovo sottovia ferroviario che collegherà Via Divisione Acqui con la Strada Santa Caterina e da lì, attraverso le Vie Malavolti e Dalton, con la Tangenziale nord.
<b>Condizioni di accessibilità dell'area e connessioni con le direttrici viarie principali</b>	L'area è compresa tra la linea ferroviaria Milano-Bologna e la tangenziale est di Modena. È direttamente raggiungibile, sia con il mezzo privato sia con il mezzo pubblico, da via Divisione Acqui come il polo funzionale Palasport e Centro Commerciale "i Portali". In merito a tale asse viario si ricorda che per il forte carico che deve sostenere, è già stato oggetto di intervento in relazione al secondo programma di attuazione 2003 del Piano Nazionale di Sicurezza Stradale. L'area proposta è connessa a Via Divisione Acqui e per non influire sul suo forte carico di traffico motorizzato, è previsto di collegarla direttamente alla tangenziale Nord attraverso gli interventi infrastrutturali di costruzione del sottovia e della gronda sud sopra descritti.
<b>Dotazioni attuali di parcheggi</b>	Il Piano attuativo stabilirà i quantitativi prescritti e le modalità di attuazione.
<b>Presenza di fermate di mezzi pubblici e percorsi ciclo-pedonali</b>	L'area è attualmente servita dalla linea di trasporto pubblico urbano 8, che transita su via Divisione Acqui. È inoltre presente un percorso ciclo pedonale.
<b>Territorio, paesaggio e ambiente</b>	

<b>Opportunità e criticità paesaggistiche e ambientali</b>	Con riferimento al PTCP2009 l'area è interessata dalle seguenti tutele: Grado di vulnerabilità dell'acquifero medio; Infrastrutture per la sicurezza idraulica del territorio –P8 collettore di Levante (art.11); limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11).
<b>MITIGAZIONE E MISURE DI SOSTENIBILITA'</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	Intervento sostenibile entro il limite massimo di 9.000 mq di SV
<b>Accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	In attuazione del nuovo comparto, deve essere valutata l'opportunità di una ulteriore fermata a servizio dell'area riqualificata. Inoltre essendo inserita l'area in un contesto densamente urbanizzato, in prossimità del Centro storico deve essere garantito l'accesso sicuro e protetto di tipo pedonale e ciclabile, garantendo la continuità con la rete ciclo-pedonale cittadina. Si evidenzia la necessità della realizzazione degli interventi infrastrutturali e di accessibilità al fine di un collegamento diretto con la tangenziale per evitare un aumento non sostenibile del traffico su via Divisione Acqui ed al fine di concentrare i flussi motorizzati da e per la nuova struttura con connessione diretta al sistema tangenziale cittadino, riservando l'accesso da via Divisione Acqui prevalentemente ai flussi pedonali e ciclabili.
<b>Territorio, paesaggio e ambiente</b>	Si devono definire in sede di accordo territoriale e attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si chiede di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi di collegamento /continuità con il contesto urbano adiacente nonché il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.
<b>Accordo territoriale</b>	Il presente piano prevede l'ACCORDO TERRITORIALE, in coerenza con l'art.A – 15 della LR 20/2000 e l'art. 63 del PTCP 2009 e

**COMUNI DEL SORBARA**

<i>Ambito</i>	<b>Comuni del Sorbara</b>
<i>Comune</i>	<b>Castelfranco Emilia</b>
<i>Denominazione</i>	<b>Area via Archimede (ID 14 POIC 2006)</b>
<i>Ubicazione</i>	<b>Via Archimede 6</b>
<i>Tipologia, merceologia commerciale e mq di SV potenzialmente insediabile</i>	Ampliamento della grande struttura non alimentare da 3455 mq fino a 5.500 mq al fine dell'ammodernamento ed adeguamento dell'attività esistente
<b>Superficie Territoriale</b>	14.766 mq
<b>Caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'intervento</b>	L'intervento urbanistico ed edilizio della proposta commerciale ristrutturazione con ampliamento di una struttura esistente ubicata in un'area già urbanizzata. L'edificio esistente è in parte utilizzato (funzione in atto: attività commerciale – struttura di vendita grande non alimentare; funzione prevista dal PSC: funzioni urbane di servizio, commerciale, direzionale speciali e produttive) ed in parte in disuso. La Superficie Coperta complessiva è di 7.400 mq comprensiva di 1790 mq di parcheggi coperti.
<b>Coerenza urbanistica</b>	Lo strumento urbanistico comunale (PSC approvato con DCC n.76 del 08/04/2009, POC approvato con DCC n.216 del 15/10/2010, RUE approvato con DCC n.75 del 08/04/2009) classifica l'area come Ambito consolidato per attività produttive (ACP.b 31.4). Il PSC prevede che l'ampliamento della struttura esistente si attui tramite PUA
<b>COERENZE ED INTERFERENZE</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	
<b>Bacini di utenza potenziali</b>	Il Bacino di utenza di tale area è di tipo locale e include i comuni limitrofi di San Cesario, San Giovanni in Persicelo, Bazzano.
<b>Interferenze /connessioni con strutture commerciali esistenti e di nuova programmazione</b>	Si segnalano le seguenti strutture esistenti in comune di Castelfranco Emilia <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centro Commerciale "Le Magnolie" - Castelfranco</li> </ul> e i seguenti interventi commerciali previsti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ampliamento Grande Struttura nel Centro Commerciale le Magnolie - Castelfranco</li> <li>- Grande struttura via Emilia – Sant'Anna</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture area tangenziale - Castelfranco</li> </ul> Nell'ambito dei Comuni del Sorbara, oltre a quelle nel territorio comunale di Castelfranco Emilia si segnalano le seguenti strutture commerciali: Esistenti <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grande Struttura via Canaletto – Bastiglia</li> <li>- Grande Struttura SP1 – Sorbara</li> <li>- Grande Struttura via Fratelli Cervi - Ravarino</li> </ul> Previste <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aggregazione di Medie Strutture fondo Consolata – Nonantola</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture SS12 – Bastiglia</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture Stradello Secchia – Bastiglia</li> </ul>
<b>Reti infrastrutturali, accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	
<b>Criticità /opportunità derivanti dalle reti infrastrutturali</b>	
<b>Condizioni di accessibilità dell'area e connessioni con le direttrici viarie principali</b>	L'area ha accesso da viabilità di distribuzione interna alla zona artigianale Venturina (strada locale interzonale complementare - cat. E/F3), collegata alla via Emilia (strada locale interzonale primaria - cat. E/F1) con un'intersezione con rotatoria.
<b>Dotazioni attuali di parcheggi</b>	191 posti auto di pertinenza di cui 66 coperti
<b>Presenza di fermate di mezzi pubblici e percorsi ciclo-pedonali</b>	L'area dista 500 mt. dalla stazione ferroviaria In prossimità dell'area è presente la fermata della linea BUS Castelfranco-Bologna. L'area è inserita nella rete ciclopeditonale di Castelfranco (collegata da due percorsi ciclopeditonali via Emilia e via Carso).
<b>Territorio, paesaggio e ambiente</b>	

<b>Opportunità e criticità paesaggistiche ambientali</b>	<p>Con riferimento al PTCP2009 l'area è interessata dalle seguenti tutele:  Fascia di rispetto archeologico della via Emilia (Art. 41A, comma 5)  Viabilità storica (Art. 44A)  Grado di vulnerabilità dell'acquifero medio  Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art.12 A)  limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11).</p>
<b>MITIGAZIONE E MISURE DI SOSTENIBILITA'</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	Intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.500 mq per grande struttura non alimentare
<b>Accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	Verifica della dotazione di parcheggi in relazione all'ampliamento della grande struttura non alimentare
<b>Territorio, paesaggio e ambiente</b>	<p>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</p> <p>Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.</p>
<b>Accordo territoriale</b>	

<i>Ambito</i>	<b>Comuni del Sorbara</b>
<i>Comune</i>	<b>Castelfranco Emilia</b>
<i>Denominazione</i>	<b>Area Tangenziale</b>
<i>Ubicazione</i>	<b>Area svincolo tangenziale Bramante- adiacenze di via Duccio di Buoninsegna</b>
<i>Tipologia, merceologia commerciale e mq di SV potenzialmente insediabile</i>	Insediamiento commerciale con concentrazione di medio piccole strutture di vendita. Sono previsti 8.000 mq. di superficie di vendita, di cui 1.500 mq. destinati ad una medio piccola alimentare, che si configura come trasferimento di una alimentare esistente e 2 strutture non alimentari fino a 2500. Si tratta del trasferimento delle previsioni di POIC 2006 relative all'area ID 13 – Venturina – Via della Scienza, via Emilia Est
<b>Superficie Territoriale</b>	La ST dell'intero ambito è pari a 79000 mq :la proposta è relativa a 48800 mq
<b>Caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'intervento</b>	Si tratta di una nuova costruzione in un ambito in parte urbanizzato e in parte da urbanizzare a ridosso di uno degli svincoli della tangenziale in un'area limitrofa alla zona industriale Graziosa del Comune di San Cesario
<b>Coerenza urbanistica</b>	Il PSC approvato con DCC n.76 del 08/04/2009 individua identifica l'area oggetto della proposta con il subambito di nuovo insediamento AN 51.2 e parte del subambito di nuovo insediamento AN 51.8. Attuazione dell'intervento commerciale subordinato all'inserimento in POC. L'area dove precedentemente era localizzata la previsione è parte di un ambito produttivo consolidato APC.b 31, che rimane destinato all'insediamento di strutture produttive, artigianali e quote di terziario e di commercio.
<b>COERENZE ED INTERFERENZE</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	
<b>Bacini di utenza potenziali</b>	Bacino di utenza sovracomunale e Comuni del Distretto
<b>Interferenze /connessioni con strutture commerciali esistenti e di nuova programmazione</b>	Si segnalano le seguenti strutture esistenti in comune di Castelfranco Emilia <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centro Commerciale "Le Magnolie" – Castelfranco</li> <li>- Grande Struttura in via Archimede - Castelfranco</li> </ul> e i seguenti interventi commerciali previsti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ampliamento Grande Struttura nel Centro Commerciale le Magnolie - Castelfranco</li> <li>- Grande struttura via Emilia – Sant'Anna</li> <li>- Ampliamento Grande Struttura in via Archimede</li> </ul> Nell'ambito dei Comuni del Sorbara, oltre a quelle nel territorio comunale di Castelfranco Emilia si segnalano le seguenti strutture commerciali: Esistenti <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grande Struttura via Canaletto – Bastiglia</li> <li>- Grande Struttura SP1 – Sorbara</li> <li>- Grande Struttura via Fratelli Cervi - Ravarino</li> </ul> Previste <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aggregazione di Medie Strutture fondo Consolata – Nonantola</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture SS12 – Pastiglia</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture Stradello Secchia – Bastiglia</li> </ul>
<b>Reti infrastrutturali, accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	
<b>Criticità /opportunità derivanti dalle reti infrastrutturali</b>	Le criticità derivano dalla presenza dello svincolo della tangenziale con la necessità del rispetto stradale e della creazione di sottopassi
<b>Condizioni di accessibilità dell'area e connessioni con le direttrici viarie principali</b>	L'area si colloca in prossimità dello svincolo della tangenziale di Castelfranco Emilia (strada extraurbana secondaria di primo livello cat. C)
<b>Dotazioni attuali di parcheggi</b>	Nessuna
<b>Presenza di fermate di mezzi pubblici e percorsi ciclo-pedonali</b>	Attualmente l'area non rientra nei percorsi dei mezzi di trasporto pubblico di linea, è servita dal pronto bus
<b>Territorio, paesaggio e ambiente</b>	

<b>Opportunità e criticità paesaggistiche ambientali</b>	Presenza del Canale Torbido tutelato ai sensi dell'art.142 del Dlgs 42/2004 e della relativa zona di tutela ordinaria ed alveo di cui rispettivamente agli artt. 9 e art.10 del PTCP 2009 Canali storici (Art. 44C) Corridoi ecologici locali (art.29) Ambiti agricoli periurbani di rilievo provinciale (art.72) Grado di vulnerabilità dell'acquifero basso Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art.12 A) limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11).
--	---



<b>MITIGAZIONE E MISURE DI SOSTENIBILITA'</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	<p>L'area in oggetto è un subambito del macroambito Bramante, macroambito per il quale è stato predisposto uno studio, parte integrante del Quadro Conoscitivo del PSC, approvato con Del. G.C. 172 del 2006.</p> <p>In generale lo "Studio del Macroambito Bramante" prospetta la realizzazione di un ambito di nuovo insediamento caratterizzato da contestuale realizzazione di tutte le dotazioni territoriali necessarie a supportarne il carico insediativo, oltre che a costruire un tessuto abitativo con idoneo mix funzionale, elevata qualità urbana e standard ecologico-ambientale, con la concentrazione di nuovi insediamenti a prevalente carattere terziario/commerciale principalmente lungo il tratto centrale del nuovo asse viario, nel tratto di collegamento fra lo svincolo della tangenziale e via Loda (subambito 51.2).</p> <p>Intervento sostenibile entro il limite massimo di 8000 mq di superficie di vendita</p>
<b>Accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	<p>Necessità di rendere accessibile l'area attraverso percorsi ciclopedonali che la collegano al capoluogo. In particolare il PSC dispone la strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa, per collegare in modo capillare il tessuto urbano di nuova formazione, con funzione di promozione della mobilità ciclo-pedonale e creazione di nuovi percorsi primari di collegamento con le polarità urbane degli ambiti urbani consolidati adiacenti (centro storico e relativa polarità commerciale, parchi, attrezzature di servizio, strutture commerciali isolate, ecc.).</p> <p>Per la presenza dello svincolo della tangenziale sarà necessario realizzare le adeguate opere infrastrutturali (sottopassi ecc..) che rendono possibile l'accesso all'area, evitando l'accesso diretto dagli svincoli della tangenziale, ai sensi della normativa vigente. In particolare il PSC dispone la definizione di massima del tracciato e della standard funzionale di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda, rete viaria primaria di distribuzione del nuovo quartiere, ed elemento strutturante del sistema insediativo e delle dotazioni dell'ambito; incluse le relative pertinenze pedonali, ciclabili e di arredo, con funzione di promozione della mobilità ciclo-pedonale e della sicurezza stradale.</p> <p>Considerando che il territorio del comune di Castelfranco è idoneo a sostenere la presenza di una sola aggregazione di medie strutture di vendita di rilievo provinciale è opportuno che tale struttura sia collocata in prossimità della rete stradale di rilevanza provinciale ed al contempo in una posizione strategica in grado di servire l'abitato del comune di Castelfranco e pertanto si rende necessario il trasferimento della previsione di aggregazione di medie strutture di rilievo provinciale denominata Ambito 31-Capoluogo "Venturina" del PSC vigente nell'"Area tangenziale" individuata dal presente Piano.</p>
<b>Territorio, paesaggio e ambiente</b>	<p>La rete fognaria attuale negli ambiti a nord è prevalentemente di tipo misto, con recapito al depuratore comunale. Per le nuove urbanizzazioni il PSC prevede di realizzare un sistema fognario di tipo separato, in coerenza con gli indirizzi della pianificazione sovraordinata. Inoltre per la progettazione della rete acque meteoriche viene adottato il principio dell'invarianza idraulica esteso a tutto il nuovo comparto. Per ottenere questo risultato, vengono previsti degli invasi lungo il percorso principale delle acque meteoriche collettate nel sistema fognario di progetto, prima dello scarico nel canale ricettore. Vengono individuate due aree in cui realizzare il volume di invaso necessario: la zona dei laghi esistenti della "Femminella" ed un'area da individuare a monte dell'immissione nel canale Muzza, all'interno della fascia di rispetto del Canal Torbido, in cui sarà realizzata una vasca di laminazione. La dorsale principale acque bianche si estenderà lungo il nuovo asse viario urbano fino a recapitare, dopo la laminazione, nel canale di bonifica Muzza. La rete fognaria acque nere del nuovo comparto sarà caratterizzata da tre dorsali principali che andranno a recapitare al depuratore comunale. Inoltre in tema ambientale gli strumenti urbanistici comunali dispongono che vi sia una concentrazione prevalente delle aree per standard di urbanizzazione a verde pubblico lungo il Canal Torbido, Il Diversivo Muzza e nell'area della Femminella, attraverso la creazione di un Parco Urbano, nonché in aree dove possono assolvere alla funzione di mitigazione degli impatti delle infrastrutture viarie (tangenziale e via Loda).</p> <p>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare</p>

	<p>attenzione alla minimizzazione del consumo di suolo, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</p> <p>In particolare in relazione al tema delle acque, oltre all'ubicazione dell'intervento commerciale in un'area caratterizzata da ricchezza di falde idriche si segnala che la presenza di una zona di tutela ordinaria comporta che in tale fascia sia evitata l'impermeabilizzazione del suolo.</p> <p>Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.</p> <p>Si chiede di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi nonché il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.</p> <p>Considerando la rilevanza provinciale di questa aggregazione di medie strutture di vendita è opportuno che tale struttura sia facilmente raggiungibile rende necessario SAlla luce di quanto sopra considerato in relazione alle criticità e fragilità ambientali e territoriali il trasferimento della previsione di aggregazione di medie strutture di rilievo provinciale denominata Ambito 31-Capoluogo "Venturina" del PSC vigente nell'"Area tangenziale" prevista dal presente Piano</p>
<b>Accordo territoriale</b>	

## DISTRETTO CERAMICO

<i>Ambito</i>	<b>Distretto Ceramico</b>
<i>Comune</i>	<b>Formigine</b>
<i>Denominazione</i>	ID 22 di Via Giardini (POIC 2006)
<i>Ubicazione</i>	Trasferimento da Via Giardini ad ambito compreso tra le vie Mosca, Giardini, San Giacomo, Ferrovia Modena-Sassuolo (sede ex-Bonollo)
<i>Tipologia, merceologia commerciale e mq di SV potenzialmente insediabile</i>	La medio - grande struttura alimentare esistente di Via Giardini viene trasferita ed ampliata fino a 4000 mq di SV (grande struttura alimentare: 3000 mq di SV alimentare e 1000 mq di SV non alimentare) in un'area da riqualificare (ex-Bonollo). La struttura che rimane viene riqualificata attraverso l'insediamento di una galleria di vicinato.
<b>Superficie Territoriale</b>	29 622 mq
<b>Caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'intervento</b>	L'intervento si attua in area da riqualificare inserita nel tessuto urbano consolidato attraverso il trasferimento e l'ampliamento della struttura commerciale esistente di via Giardini. Si provvederà a demolire le strutture edilizie esistenti e si realizzerà una nuova costruzione atta ad ospitare la struttura commerciale prevista.
<b>Coerenza urbanistica</b>	Il PSC adottato con DCC n.101 del 25/11/2010 identifica l'ambito previsto come ambito specializzato per attività produttive potenzialmente suscettibile di trasformazione/sostituzione in insediamenti urbani da programarsi nel POC e da attuarsi attraverso un disegno unitario e Piani urbanistici attuativi. Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione a dismissione dell'attività esistenti sono quelle della residenza delle funzioni terziarie e del commercio. L'attuazione delle trasformazioni sarà comunque subordinato all'adeguamento delle infrastrutture viabilistiche. Il PRG vigente identifica l'area come Zona B –sottozonaB4 residenziale edificata sottoposta a piano di ristrutturazione.
<b>COERENZE ED INTERFERENZE</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	
<b>Bacini di utenza potenziali</b>	Si prevede un bacino di utenza comunale
<b>Interferenze /connessioni con strutture commerciali esistenti e di nuova programmazione</b>	Si segnalano nell' Ambito del Distretto Ceramico le seguenti strutture commerciali esistenti <ul style="list-style-type: none"> <li>- Polo Funzionale centro commerciale Panorama - Sassuolo</li> <li>- Grande Struttura via Flumendosa – Fiorano</li> <li>- Grande Struttura via Adda – Sassuolo</li> <li>- Grande Struttura circonvallazione nord - Sassuolo</li> </ul> e i seguenti interventi commerciali previsti : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Polo Funzionale di Sassuolo-Fiorano</li> <li>- Grande struttura circonvallazione nord (ampliamento) – Sassuolo</li> <li>- Grande Struttura via Giarola nuova – Fiorano</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture via Ferrari – Fiorano</li> </ul>
<b>Reti infrastrutturali, accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	
<b>Criticità /opportunità derivanti dalle reti infrastrutturali</b>	Un fattore di criticità si può identificare nella presenza della linea ferroviaria. Il PRG vigente ed il PSC adottato in coerenza con le strategie delineate nel Piano Urbano del Traffico vigente, al fine di alleggerire i punti di attraversamento della ferrovia e rendere più fluido il sistema viabilistico, prevedono la realizzazione di una sottovia carrabile che metta in collegamento la Via Giardini con la via San Giacomo e la Via Mosca.
<b>Condizioni di accessibilità dell'area e connessioni con le direttrici viarie principali</b>	La viabilità di accesso all'area è costituita dalla via Giardini, classificata dal PGTU come strada locale interzonale primaria (EF1) e dalle vie Mosca e San Giacomo. Strade classificate dal PGTU come locali interzonali complementari (EF3)
<b>Dotazioni attuali di parcheggi</b>	inesistente
<b>Presenza di fermate di mezzi pubblici e</b>	Attualmente l'area non è servita da mezzi pubblici e non è dotata di una rete continua di percorsi ciclo-pedonali. Il Piano Urbano del Traffico vigente prevede

<b>percorsi ciclo-pedonali</b>	la riqualificazione della via san Giacomo, del comparto della vecchia cantina di Formigine e dell'intero quartiere limitrofo con previsione di nuova organizzazione viabilistica e nuovi percorsi ciclo-pedonali di collegamento con Via Pascoli e con il centro storico
<b>Territorio e Ambiente</b>	
<b>Opportunità e criticità paesaggistiche e ambientali</b>	Con riferimento al PTCP2009 l'area è interessata dalle seguenti tutele: Limite delle aree soggette a criticità idraulica (Art.11) Grado di vulnerabilità degli acquiferi alta Settori di ricarica di tipo B - Aree di ricarica indiretta della falda (art.12 A)
<b>MITIGAZIONE E MISURE DI SOSTENIBILITA'</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	Intervento sostenibile entro il limite massimo di 4000mq di Superficie di Vendita
<b>Accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	Realizzazione degli adeguamenti infrastrutturali, delle modalità di accesso e della riqualificazione dei percorsi ciclo-pedonali e del trasporto pubblico previsti dal Piano Urbano del Traffico vigente. In fase attuativa devono essere previsti gli opportuni spazi per i percorsi pedonali e ciclabili protetti nonché il loro collegamento alla prevista rete ciclabile urbana ed extraurbana con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale.
<b>Territorio, paesaggio e ambiente</b>	Si devono definire in sede attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Considerata la presenza di un Settore di ricarica di tipo B - Aree di ricarica indiretta della falda, alla dismissione dell'attività produttiva esistente, qualora le lavorazioni abbiano comportato l'utilizzo in loco di sostanze pericolose per l'ambiente, potrebbe conseguire la necessità di effettuare una attenta caratterizzazione dei suoli e, nel caso, delle acque confinate al loro interno Si chiede di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi di collegamento /continuità con il contesto urbano adiacente nonché il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.
<b>Accordo territoriale</b>	

<i>Ambito</i>	<b>Distretto Ceramico</b>
<i>Comune</i>	<b>Sassuolo</b>
<i>Denominazione</i>	<b>ID 70 Circonvallazione Nord Est</b>
<i>Ubicazione</i>	<b>Via Circonvallazione Nord Est 231/249</b>
<i>Tipologia, merceologia commerciale e mq di SV potenzialmente insediabile</i>	Ampliamento della grande struttura alimentare esistente da attuali 3310 fino a 4000 mq
<b>Superficie Territoriale</b>	21.814 mq
<b>Caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'intervento</b>	L'intervento si inserisce in un contesto urbano consolidato da riqualificare attraverso la sostituzione edilizia di una struttura esistente con ampliamento di Superficie di vendita attuando al contempo la riqualificazione complessiva dell'area.
<b>Coerenza urbanistica</b>	Il PSC di Sassuolo approvato con DDC n.86 del 23/10/2007 individua l'ambito di ubicazione della struttura come APS-c Ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali - attività commerciali
<b>COERENZE ED INTERFERENZE</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	
<b>Bacini di utenza potenziali</b>	Comuni del distretto ceramico e montagna
<b>Interferenze /connessioni con strutture commerciali esistenti e di nuova programmazione</b>	Si segnalano nel territorio del comune di Sassuolo le seguenti strutture commerciali esistenti <ul style="list-style-type: none"> <li>- Polo Funzionale centro commerciale Panorama - Sassuolo</li> <li>- Grande Struttura via Adda – Sassuolo</li> </ul> ei seguenti interventi commerciali previsti <ul style="list-style-type: none"> <li>- Polo Funzionale di Sassuolo-Fiorano</li> </ul> Si segnalano nell'Ambito del Distretto Ceramico, oltre alle strutture esistenti e previste nel territorio comunale, le seguenti strutture commerciali esistenti <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grande Struttura via Flumendosa – Fiorano</li> </ul> e i seguenti interventi commerciali previsti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grande Struttura via Ghiarola nuova – Fiorano</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture via Ferrari – Fiorano</li> </ul>
<b>Reti infrastrutturali, accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	
<b>Criticità /opportunità derivanti dalle reti infrastrutturali</b>	Si prevede la realizzazione di parcheggi interrati
<b>Condizioni di accessibilità dell'area e connessioni con le direttrici viarie principali</b>	L'attuale viabilità di accesso all'area avviene attraverso una strada urbana di scorrimento tipo D
<b>Dotazioni attuali di parcheggi</b>	Attualmente sono presenti dei parcheggi pertinenziali di uso pubblico e parcheggi a raso
<b>Presenza di fermate di mezzi pubblici e percorsi ciclo-pedonali</b>	Autobus con fermata davanti alla struttura commerciale e fermata ferroviaria in prossimità
<b>Territorio e Ambiente</b>	
<b>Opportunità e criticità paesaggistiche ambientali</b>	Con riferimento al PTCP2009 l'area è interessata dalle seguenti tutele: Settori di ricarica di tipo C - Bacini imbriferi di primaria alimentazione delle zone A e B limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11).

<b>MITIGAZIONE E MISURE DI SOSTENIBILITA'</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	Intervento sostenibile entro il limite massimo di 3.930 mq di Superficie di Vendita
<b>Accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	L'intervento comporta una riqualificazione urbana del comparto e delle sue adiacenze con razionalizzazione della viabilità e realizzazione di parcheggi interrati, nonché di percorsi ciclopedonali di collegamento con il contesto urbano
<b>Territorio, paesaggio e ambiente</b>	<p>Gli strumenti urbanistici vigenti dispongono in relazione alla sostenibilità ambientale e territoriale il recupero delle acque meteoriche, la produzione di energia elettrica /acqua calda/energia per climatizzazione da FER, la trasmittanza termica e la prestazione energetica minima.</p> <p>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</p> <p>Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale.</p>
<b>Accordo territoriale</b>	

<i>Ambito</i>	<b>Distretto Ceramico</b>
<i>Comune</i>	<b>Fiorano</b>
<i>Denominazione</i>	Via Ghiarola Nuova
<i>Ubicazione</i>	Via Ghiarola Nuova, N.2
<i>Tipologia, merceologia commerciale e mq di SV potenzialmente insediabile</i>	Grande struttura alimentare di SV max 3.760 mq
<b>Superficie Territoriale</b>	16.700 mq
<b>Caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'intervento</b>	Accorpamento di due medie strutture di vendita esistenti nello stesso edificio. Si tratta di una razionalizzazione delle strutture esistenti con accorpamento di una medio grande struttura alimentare da 2500 mq e una medio piccola struttura non alimentare di 1260 mq
<b>Coerenza urbanistica</b>	Il PSC approvato con DCC n.32 del 29/06/2006 classifica l'ambito come APST - Ambiti specializzati per attività produttive di tipo terziario di rilievo sovracomunale. Sull'area è vigente un PUA del 1997 modificato con successive varianti
<b>COERENZE ED INTERFERENZE</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	
<b>Bacini di utenza potenziali</b>	
<b>Interferenze /connessioni con strutture commerciali esistenti e di nuova programmazione</b>	Si segnalano nel territorio del comune di Sassuolo le seguenti strutture commerciali esistenti <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grande Struttura via Flumendosa – Fiorano</li> </ul> e i seguenti interventi commerciali previsti <ul style="list-style-type: none"> <li>- Polo Funzionale di Sassuolo-Fiorano</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture via Ferrari – Fiorano</li> </ul> Si segnalano nell'Ambito del Distretto Ceramico, oltre alle strutture esistenti e previste nel territorio comunale, le seguenti strutture commerciali esistenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Polo Funzionale centro commerciale Panorama - Sassuolo</li> <li>- Grande Struttura via Adda – Sassuolo</li> <li>- Grande Struttura circonvallazione nord - Sassuolo</li> </ul>
<b>Reti infrastrutturali, accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	
<b>Criticità /opportunità derivanti dalle reti infrastrutturali</b>	Non si evidenziano particolari criticità in relazione alle reti infrastrutturali
<b>Condizioni di accessibilità dell'area e connessioni con le direttrici viarie principali</b>	L'accesso all'area avviene da via Ghiarola Nuova e da Via Circondariale San Francesco d'Assisi.
<b>Dotazioni attuali di parcheggi</b>	Parcheggi esistenti in relazione alla presenza di medie strutture
<b>Presenza di fermate di mezzi pubblici e percorsi ciclo-pedonali</b>	La fermata dei mezzi pubblici è posta a circa 500 m. Non si segnalano percorsi ciclopedonali che permettono di raggiungere l'area
<b>Territorio e Ambiente</b>	
<b>Opportunità e criticità paesaggistiche e ambientali</b>	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area è interessata da: Viabilità storica (art. 44 A), Settori di ricarica di tipo B - Aree di ricarica indiretta della falda (art.12 A), grado di vulnerabilità degli acquiferi alto; limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11).

<b>MITIGAZIONE E MISURE DI SOSTENIBILITA'</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	Intervento sostenibile entro il limite massimo di 3.760 mq di Superficie di Vendita
<b>Accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	In fase attuativa deve essere valuta approfonditamente l'opportunità di inserire percorsi al fine di favorire il raggiungimento della struttura attraverso percorsi ciclopedonali verificare in fase attuativa la dotazione di parcheggi
<b>Territorio, paesaggio e ambiente</b>	Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale.
<b>Accordo territoriale</b>	



**TERRE D' ARGINE**

<i>Ambito</i>	<b>Terre d'Argine</b>
<i>Comune</i>	<b>Campogalliano</b>
<i>Denominazione</i>	<b>ID 3 Area commerciale integrata via del Passatore (EMMEZETA)</b>
<i>Ubicazione</i>	Via del Passatore
<i>Tipologia, merceologia commerciale e mq di SV potenzialmente insediabile</i>	Grande struttura non alimentare fino a un massimo di SV di 8340 mq e per una SV massima ammessa di 8990 mq
<b>Superficie Territoriale</b>	SU edificio esistente 15.860 mq – 47569 mq (dato desunto dal POIC 2006)
<b>Caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'intervento</b>	Si tratta di un ampliamento della SV e ammodernamento dell'area commerciale integrata. L'intervento si attua in area urbanizzata attraverso la ristrutturazione dei un edificio non dimesso attualmente destinato a vendita al minuto.
<b>Coerenza urbanistica</b>	Il PRG approvato con DGR 3668 del 26/07/1994 identifica l'area come zona artigianale industriale di completamento con destinazione specifica di vendita la minuto. Sull'area è vigente un PP approvato con DCCC n.41 del 30/05/1996
<b>COERENZE ED INTERFERENZE</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	
<b>Bacini di utenza potenziali</b>	Si conferma il bacino di utenza attualmente in atto
<b>Interferenze /connessioni con strutture commerciali esistenti e di nuova programmazione</b>	Si segnalano nel territorio del comune di Campogalliano le seguenti strutture commerciali esistenti <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grande Struttura via del Passatore – Campogalliano</li> </ul> e i seguenti interventi commerciali previsti <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grande Struttura ex-Bugatti - Campogalliano</li> </ul> Si segnalano nell'Ambito delle Terre d'Argine, oltre alle strutture esistenti e previste nel territorio comunale, le seguenti strutture commerciali esistenti <ul style="list-style-type: none"> <li>- Polo Funzionale centro commerciale Borgogioso - Carpi</li> <li>- Grande Struttura ex Sicem – Appalto</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture Le Gallerie – Appalto</li> </ul> e i seguenti interventi commerciali previsti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrazione Polo Funzionale centro commerciale Borgogioso – Carpi</li> <li>- Grande Struttura Carpi F2-F10-Integrazione polo funzionale- Carpi</li> <li>- Grande Struttura Carpi F3-F9-Integrazione polo funzionale- Carpi</li> <li>- Grande Struttura ex Sicem – Appalto</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture Carpi F5 - Carpi</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture Carpi F4 – Carpi</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture Carpi F6 – Carpi</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture Carpi F7-F11-F12 – Carpi</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture Rovereto – Rovereto</li> </ul>
<b>Reti infrastrutturali, accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	
<b>Criticità /opportunità derivanti dalle reti infrastrutturali</b>	
<b>Condizioni di accessibilità dell'area e connessioni con le direttrici viarie principali</b>	L'area è accessibile da una strada tipo F
<b>Dotazioni attuali di parcheggi</b>	Sono esistenti i parcheggi previsti dalle norme urbanistiche vigenti
<b>Presenza di fermate di mezzi pubblici e percorsi ciclo-pedonali</b>	L'autobus di linea Campogalliano /Modena effettua una fermata in via del Passatore; la pista ciclabile esistente collega l'area con la rete urbana /extraurbana ciclabile esistente
<b>Territorio e Ambiente</b>	

<b>Opportunità e criticità paesaggistiche e ambientali</b>	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area è interessata da: Viabilità storica (art. 44 A), Area caratterizzata da ricchezza di falde idriche (art.12 A), zona A3-aree depresse ad elevata criticità idraulica di Tipo B (art.11) con un grado di vulnerabilità degli acquiferi medio; limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11).
<b>MITIGAZIONE E MISURE DI SOSTENIBILITA'</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	Intervento sostenibile entro il limite massimo di 8.990 mq di Superficie di Vendita di cui 8340 mq per grande non alimentare
<b>Accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	Da verificare la dotazione di parcheggi attualmente esistenti e le condizioni di accessibilità all'area in considerazione dell'ampliamento della grande struttura
<b>Territorio, paesaggio e ambiente</b>	Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale.
<b>Accordo territoriale</b>	

<i>Ambito</i>	<b>Terre d'Argine</b>
<i>Comune</i>	<b>Soliera</b>
<i>Denominazione</i>	<b>ID 73 Area ex Sicem Appalto di Soliera (POIC 2006)</b>
<i>Ubicazione</i>	<b>S.P. 413 Via Modena, Località Appalto di Soliera</b>
<i>Tipologia, merceologia commerciale e mq di SV potenzialmente insediabile</i>	Grande struttura alimentare e non alimentare di 5000 mq per una SV massima ammessa di 10.000 mq. Si tratta di un inserimento di SV alimentare per max 1500 mq (fino a 2000 con trasferimento di una media struttura alimentare esistente di almeno 1000 mq di SV alimentare)
<b>Superficie Territoriale</b>	44.000 mq
<b>Caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'intervento</b>	Si modifica la distribuzione di superficie di vendita, mantenendo inalterata la superficie di vendita complessiva di 10.000 mq. prevista nella precedente pianificazione di settore, tra i due Fabbricati: "A" posto sul fronte strada (Strada Nazionale per Carpi S.P. 413) e "B" posto internamente al comparto. Nel Fabbricato A viene realizzata una grande struttura di vendita di prodotti alimentari e non alimentari e con superficie di vendita di fino a 5.000 mq, e nel Fabbricato B un'aggregazione di esercizi di vendita di medio-piccole strutture di vendita non alimentari fino a 5.000 mq. nell'ambito di un'unità edilizia esistente destinata anche ad altre funzioni non commerciali.
<b>Coerenza urbanistica</b>	Il PSC approvato con deliberazione di Consiglio comunale n.77 del 03/12/2003 e successive varianti e il POC approvato con DCC n.69 del 28/07/2009 e successive varianti identificano l'area come Ambito specializzato per attività produttive - comparto D1.6 per insediamenti commerciali. Sull'area è vigente un PUA approvato con DCC n.40 del 22/04/2009
<b>COERENZE ED INTERFERENZE</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	
<b>Bacini di utenza potenziali</b>	L'area di possibile attrazione dell'attività commerciale è racchiusa in un'isocrona che non supera i 20 minuti di raggio se percorsa con mezzi motorizzati, con interessamento dei vicini centri abitati di Carpi, Correggio, Modena, Campogalliano, ecc...,
<b>Interferenze /connessioni con strutture commerciali esistenti e di nuova programmazione</b>	Si segnalano nell'Ambito delle Terre d'Argine le seguenti strutture commerciali esistenti <ul style="list-style-type: none"> <li>- Polo Funzionale centro commerciale Borgogioso - Carpi</li> <li>- Grande Struttura via del Passatore – Campogalliano</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture Le Gallerie – Appalto</li> </ul> e i seguenti interventi commerciali previsti <ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrazione Polo Funzionale centro commerciale Borgogioso – Carpi</li> <li>- Grande Struttura Carpi F2-F10-Integrazione polo funzionale- Carpi</li> <li>- Grande Struttura Carpi F3-F9-Integrazione polo funzionale- Carpi</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture Carpi F5 - Carpi</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture Carpi F4 – Carpi</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture Carpi F6 – Carpi</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture Carpi F7-F11-F12 – Carpi</li> <li>- Aggregazione di Medie Strutture Rovereto – Novi di Modena</li> </ul>
<b>Reti infrastrutturali, accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	
<b>Criticità /opportunità derivanti dalle reti infrastrutturali</b>	Per migliorare ed incanalare i flussi del traffico motorizzato a favore della sicurezza della zona è stato previsto di sostituire l'incrocio esistente tra la S.P. 413, la S.P. 12 con una rotatoria, in cui si immettono la S.P. 413, la S.P. 12 e la corsia di uscita dal centro produttivo e commerciale, già realizzata sulla base di un accordo sottoscritto tra il comune e la proprietà dell'area in data 05.12.2006. È previsto un percorso specifico per autocarri e tir, per la circolazione e le operazioni di carico e scarico delle merci. L'influenza del flusso di traffico generato dall'insediamento commerciale risulterà meno impattante sulla SP 413 in conseguenza della sostituzione degli incroci semaforizzati a favore della nuova rotatoria.
<b>Condizioni di accessibilità dell'area e connessioni con le direttrici viarie principali</b>	L'insediamento ricade all'esterno di un centro abitato e la viabilità del comparto ha valenza privata. La rotatoria all'intersezione tra la S.P. n°413 Romana e la S.P. n°12 di Soliera risulta realizzata secondo gli accordi intercorsi tra la provincia di Modena ed il Comune di Soliera e su di essa è stata realizzata l'unica uscita autorizzata dal comparto sulla viabilità provinciale; come entrata al comparto è da considerarsi valida l'ubicazione dell'accesso esistente sulla S.P. n°413, dal quale è

	<p>confermata l'interdizione di qualsiasi manovra in uscita; tale accesso dovrà asservire complessivamente tutte le tipologie veicolari dirette all'insediamento, previa adeguata canalizzazione interna che consenta la necessaria separazione del traffico merci da quello pubblico.</p> <p>La capacità di strade a due corsie, una per direzione, è di 2000 veq/h. Il numero di veicoli in transito nella S.P 413 e S.P. 12 allo stato attuale è 1295 veq/h e 558 veq/h rispettivamente.</p>
<b>Dotazioni attuali di parcheggi</b>	Il PUA prevede la realizzazione di 931 parcheggi di cui 328 interrati
<b>Presenza di fermate di mezzi pubblici e percorsi ciclo-pedonali</b>	Attualmente l'area non è servita da pista ciclabile, nel 2010 è stato approvato uno studio di fattibilità prevedendo un collegamento ciclabile della frazione di Appalto con il centro abitato di Soliera. L'area non è servita da mezzi pubblici.
<b>Territorio e Ambiente: elementi e sistemi del PTCP 2009</b>	
<b>Opportunità e criticità paesaggistiche e ambientali</b>	<p>Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area è interessata da:</p> <p>Viabilità storica (art.44 A)</p> <p>Elementi e zone di tutela della centuriazione (art.41 B)</p> <p>Prossimità con un corridoio ecologico locale (art.29)</p> <p>Grado di vulnerabilità dell'acquifero estremamente basso</p> <p>Limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11).</p> <p>Gli strumenti urbanistici vigenti ed in particolare il PUA prevedono specifiche indicazioni in relazione ad energia e Fonti energetiche rinnovabili e rifiuti.</p>
<b>MITIGAZIONE E MISURE DI SOSTENIBILITA'</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	Intervento sostenibile entro il limite massimo di 10.000 mq di Superficie di Vendita
<b>Accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	<p>Si segnala la necessità di una verifica in fase attuativa della dotazione di parcheggi e delle condizioni di accessibilità all'area in relazione alla proposta di modifica della grande struttura alimentare e non. Nel caso vi sia un aumento di traffico sostanziale da e per il comparto, rispetto a quanto già valutato, è opportuno, per verificare la ricaduta sulla viabilità provinciale, che siano presentati dati aggiornati sulle previsioni di traffico dovute alla variazione di tipologia dell'insediamento, che confermino oppure no la compatibilità delle modalità di accesso al comparto già considerate.</p> <p>Si evidenzia inoltre al necessità di valutare, un potenziamento del collegamento del comparto con il trasporto pubblico locale e dei collegamenti ciclo pedonali.</p>
<b>Territorio, paesaggio e ambiente</b>	<p>Si devono esplicitare in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</p> <p>Si devono esplicitare inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.</p>
<b>Accordo territoriale</b>	

## AREA NORD

<i>Ambito</i>	<b>Area Nord</b>
<i>Comune</i>	<b>Concordia</b>
<i>Denominazione</i>	Casello Cispadana
<i>Ubicazione</i>	<b>Strada provinciale di Mirandola</b>
<i>Tipologia, merceologia commerciale e mq di SV potenzialmente insediabile</i>	Grande struttura non alimentare di 3500 mq di SV
<b>Superficie Territoriale</b>	La superficie territoriale complessiva del comparto Kermar è di 150.318 mq.
<b>Caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'intervento</b>	L'insediamento commerciale è previsto in un'area già interamente urbanizzata con lotti ancora liberi da strutture edilizia e si prefigge anche l'obiettivo di una riqualificazione urbana dell'intero comparto.
<b>Coerenza urbanistica</b>	Il PSC di Concordia approvato con DCC n.70 del 26/10/2009 identifica l'area come Ambito Produttivo Consolidato PCI. Sull'area è vigente un PUA e l'area è sottoposta a procedura fallimentare
<b>COERENZE ED INTERFERENZE</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	
<b>Bacini di utenza potenziali</b>	Il bacino di utenza gravita tra Modena e Mantova
<b>Interferenze /connessioni con strutture commerciali esistenti e di nuova programmazione</b>	<p>Si segnalano nell'Ambito dell'Area Nord le seguenti strutture commerciali esistenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Polo Funzionale centro commerciale della Mirandola - Mirandola</li> <li>- Grande Struttura via Sturzo – San Possidonio</li> <li>- Grande Struttura via Canaletto – San Prospero</li> </ul> <p>e i seguenti interventi commerciali previsti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centro commerciale la Torre – Finale</li> <li>- Grande Struttura Mirandola Gramsci 43-75- Mirandola</li> <li>- Grande Struttura Mirandola Gramsci 36- Mirandola</li> <li>- Grande Struttura Mirandola Gramsci 35- Mirandola</li> <li>- Grande Struttura Mirandola Gramsci 33- Mirandola</li> <li>- Grande Struttura Mirandola Gramsci 39- Mirandola</li> <li>- Grande Struttura Mirandola via San Martino Carano- Mirandola</li> <li>- Grande Struttura Mirandola via Toti- Mirandola</li> <li>- Grande Struttura Mirandola via per Concordia- Mirandola</li> <li>- Grande Struttura Area Cappelletta del Duca – San Prospero</li> <li>- Grande Struttura via Moro – San Possidonio</li> <li>- Grande Struttura via Perossaro (60) – San Felice</li> <li>- Grande Struttura via Perossaro (rilus) – San Felice</li> <li>- Grande Struttura via Perossaro (58) – San Felice</li> <li>- Grande Struttura area Stazione – San Felice</li> <li>- Grande Struttura area circonvallazione – Cavezzo</li> <li>- Grande Struttura Area ex Bellentani – Massa Finalese</li> <li>- Grande Struttura Area Cappelletta del Duca – Medolla</li> </ul>
<b>Reti infrastrutturali, accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	
<b>Criticità /opportunità derivanti dalle reti infrastrutturali</b>	Allo stato attuale non sussistono particolari condizioni di criticità derivanti dalla rete infrastrutturale: da verificare a seguito della realizzazione del casello Autostradale
<b>Condizioni di accessibilità dell'area e connessioni con le direttrici viarie principali</b>	L'attuale accessibilità all'area avviene attraverso la strada provinciale Concordia Mirandola
<b>Dotazioni attuali di parcheggi</b>	Attualmente l'area non presenta alcuna dotazione di parcheggi
<b>Presenza di fermate di mezzi pubblici e percorsi ciclo-pedonali</b>	Non sono segnalate fermate di mezzi pubblici o collegamenti ciclo-pedonali

<b>Territorio e Ambiente: elementi e sistemi del PTCP 2009</b>	
<b>Opportunità e criticità paesaggistiche e ambientali</b>	Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area è interessata da: Terreni interessati da bonifiche storiche di pianura (Art. 43B) Viabilità storica (art.44 A) area A3 depressa ad elevata criticità idraulica di tipo B (art. 11) grado di vulnerabilità degli acquifero medio-basso limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11)
<b>MITIGAZIONE E MISURE DI SOSTENIBILITA'</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	Intervento sostenibile entro il limite massimo di 3500 mq di Superficie di Vendita
<b>Accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	In fase attuativa devono essere verificate condizioni di accessibilità all'area e di sicurezza stradale anche in relazione ai flussi di traffico provenienti da e per la nuova autostrada Cispadana, attualmente in fase di progettazione. In relazione ai collegamenti con il tessuto urbano esistente devono essere attentamente valutati percorsi ciclo pedenali in grado di collegare in sicurezza le aree urbane al contorno.
<b>Territorio, paesaggio e ambiente</b>	Si devono esplicitare in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione alla minimizzazione del consumo di suolo, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono esplicitare inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP. Si chiede inoltre di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi nonché il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.
<b>Accordo territoriale</b>	

<b>Ambito</b>	<b>Area Nord</b>
<b>Comune</b>	<b>Finale Emilia</b>
<b>Denominazione</b>	ID 18 Strada per Modena
<b>Ubicazione</b>	Via per Modena n.34
<b>Tipologia, merceologia commerciale e mq di SV potenzialmente insediabile</b>	Modifica tipologica con ampliamento della galleria: da medio grande struttura alimentare ed esercizi di vicinato esistenti in centro commerciale di attrazione di livello inferiore con una Superficie di vendita max ammessa di 3500 mq di cui 2.200 per medio grande alimentare.
<b>Superficie Territoriale</b>	21.049 mq
<b>Caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'intervento</b>	L'intervento prevede la riqualificazione di un'area urbanizzata attraverso la ristrutturazione della struttura commerciale esistente La Superficie di vendita autorizzata include una medio grande struttura alimentare di 2200 mq e 590 mq di Superficie di vendita per esercizi di vicinato.
<b>Coerenza urbanistica</b>	Il PRG vigente approvato con DGP n.432 del 30/10/2001 identifica tale area come area commerciale.
<b>COERENZE ED INTERFERENZE</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	
<b>Bacini di utenza potenziali</b>	Il bacino d'utenza è quello comunale
<b>Interferenze /connessioni con strutture commerciali esistenti e di nuova programmazione</b>	Si segnalano nell'Ambito dell'Area Nord le seguenti strutture commerciali esistenti <ul style="list-style-type: none"> <li>- Polo Funzionale centro commerciale della Mirandola - Mirandola</li> <li>- Grande Struttura via Sturzo – San Possidonio</li> <li>- Grande Struttura via Canaletto – San Prospero</li> </ul> e i seguenti interventi commerciali previsti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grande Struttura Mirandola Gramsci 43-75- Mirandola</li> <li>- Grande Struttura Mirandola Gramsci 36- Mirandola</li> <li>- Grande Struttura Mirandola Gramsci 35- Mirandola</li> <li>- Grande Struttura Mirandola Gramsci 33- Mirandola</li> <li>- Grande Struttura Mirandola Gramsci 39- Mirandola</li> <li>- Grande Struttura Mirandola via San Martino Carano- Mirandola</li> <li>- Grande Struttura Mirandola via Toti- Mirandola</li> <li>- Grande Struttura Mirandola via per Concordia- Mirandola</li> <li>- Grande Struttura Area Cappelletta del Duca – San Prospero</li> <li>- Grande Struttura via Moro – San Possidonio</li> <li>- Grande Struttura area Cispadana – Concordia</li> <li>- Grande Struttura via Perossaro (60) – San Felice</li> <li>- Grande Struttura via Perossaro (rilus) – San Felice</li> <li>- Grande Struttura via Perossaro (58) – San Felice</li> <li>- Grande Struttura area Stazione – San Felice</li> <li>- Grande Struttura area circonvallazione – Cavezzo</li> <li>- Grande Struttura Area ex Bellentani – Massa Finalese</li> <li>- Grande Struttura Area Cappelletta del Duca – Medolla</li> </ul>
<b>Reti infrastrutturali, accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	
<b>Criticità /opportunità derivanti dalle reti infrastrutturali</b>	
<b>Condizioni di accessibilità dell'area e connessioni con le direttrici viarie principali</b>	L'accesso all'area avviene dalla SP 468 strada tipo C.
<b>Dotazioni attuali di parcheggi</b>	Posti auto esistenti pari a 370
<b>Presenza di fermate di mezzi pubblici e percorsi ciclo-pedonali</b>	L'area e' raggiungibile con percorso ciclo pedonale ed esiste una fermata dell'autobus in prossimità del centro stesso
<b>Territorio e Ambiente: elementi e sistemi del PTCP 2009</b>	

<b>Opportunità e criticità paesaggistiche ambientali</b>	Interferenze con diversi sistemi ed elementi di tutela del PTCP 2009 quali: terreni interessati da bonifiche storiche di pianura (art. 43B), viabilità storica (art. 44 A), area A3 depressa ad elevata criticità idraulica di tipo B (art. 11), grado di vulnerabilità degli acquiferi alto limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11).
<b>MITIGAZIONE E MISURE DI SOSTENIBILITA'</b>	
<b>Sistema Socio Economico</b>	Intervento sostenibile entro il limite massimo di 3.500 mq di Superficie di Vendita
<b>Accessibilità dell'area e sistema della mobilità</b>	Si segnala la necessità di realizzare un ingresso a doppio senso di marcia in relazione alla recente realizzazione della tangenziale che ha comportato una riduzione del traffico sulla SP468. Verifica della attuale dotazione di parcheggi.
<b>Territorio, paesaggio e ambiente</b>	Si devono esplicitare in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono esplicitare inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.
<b>Accordo territoriale</b>	