

COMUNE DI ALSENO PROVINCIA DI PIACENZA

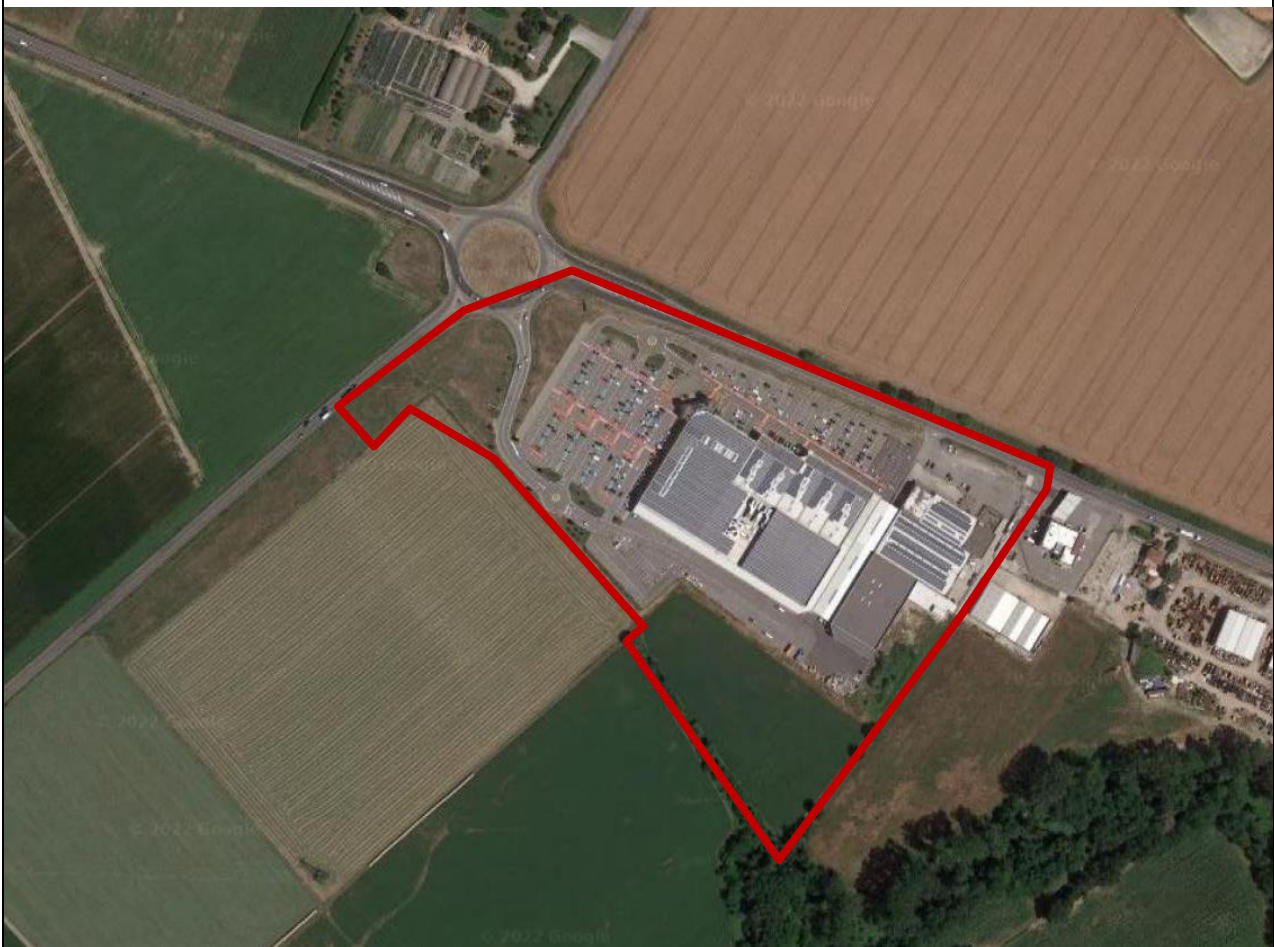
PROCEDIMENTO UNICO AMPLIAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALE ESISTENTE AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24 del 21.12.2017 e s.m.i.	ALLEGATO A
---	-------------------

RELAZIONE URBANISTICA ILLUSTRATIVA	
------------------------------------	--

PROGETTISTI ASPETTI ARCHITETTONICI: Arch. Paolo Pilotti B.go Castellazzo n° 7 43009 Salsomaggiore Terme (PR) Tel 0524/572612 e-mail: pilotti.paolo@virgilio.it	Geom. Luigi Visconti Via Carducci n° 52 29010 Alseno (PC) email: geom.visconti 47@gmail.com	
---	--	--

ASPETTI URBANISTICI ART.53: Arch. Filippo Albonetti via San Giuliano n° 9 29121 Piacenza Tel 0523/305244 e-mail: filippo.albonetti@gmail.com	Arch. Taziano Giannessi V.lo Della Castagna n° 3 29029 Rivergaro (PC) email: taziano.giannessi@gmail.com	DATA Rev. 1 novembre 2023
---	---	--

COMMITTENTE: "Rossetti Market Srl" – via Emilia Est n.1388 – 29010 Alseno, Piacenza



INDICE

INDICE.....	3
PREMESSA	5
QUADRO NORMATIVO	7
Procedimento Unico (art. 53 L.R. 24/2017).....	7
Consumo di suolo – Valutazione ambientale (documento Valsat).....	10
PROGETTO DI AMPLIAMENTO.....	12
Evoluzione del complesso commerciale “ROSSETTI MARKET” e nuove esigenze da soddisfare.....	12
Stato attuale dello stabilimento – stato legittimo	13
Ampliamento fabbricati e sistemazione aree esterne di pertinenza.....	14
Scheda progetto – parametri urbanistici e calcoli superfici.....	16
INQUADRAMENTO AREA	17
Inquadramento Territoriale	17
Inquadramento Catastale	18
Inquadramento Urbanistico	19
VARIANTE URBANISTICA	20

PREMESSA

La presente relazione tecnica serve per illustrare l'intervento relativo all'istanza di procedimento unico art. 53, legato all'intervento di ampliamento oggetto d'istanza ai sensi dell'art. 53 della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24/2017 dalla ditta ROSSETTI MARKET S.r.l. in variante ai piani comunali vigenti.

La ditta ROSSETTI MARKET S.r.l. nasce come attività commerciale non alimentare nel 1980 in località Stazione di Alseno. A causa dei continui sviluppi dell'attività, dopo un primo trasferimento nel 1995 in altra sede, nel 1999 torna in località Stazione di Alseno in una nuova struttura di circa 3'200 mq di superficie lorda. Successivamente, con gli ulteriori sviluppi dell'attività, la struttura subisce un primo ampliamento nel 2012, che la porta ad avere una superficie coperta complessiva di 11'128 mq, oltre ai locali ad uso ufficio, servizi e spogliatoi al piano ammezzato per una superficie di circa 900 mq. La superficie di vendita autorizzata viene portata a 6'000 mq; inoltre vengono realizzate contestualmente opere di urbanizzazione quali parcheggi pubblici e privati, verde pubblico e interventi di potenziamento della viabilità comprendenti una nuova rotatoria sulla via Emilia S.S. 9 in corrispondenza con l'incrocio con la strada Provinciale di Genova, che permette la realizzazione di nuovo accesso al punto vendita con ramo dedicato. Negli anni successivi continua l'espansione dell'attività aziendale che porta alla necessità della realizzazione di una nuova struttura di 1'497 mq, destinata ad ampliare gli spazi deposito. L'attività oggi comprende oltre al punto vendita commerciale, non alimentare, gli spazi accessori quali depositi, uffici, servizi igienici, spogliatoi e zona bar. L'azienda è passata dai 12 dipendenti, di cui 2 impiegati, del 1999 ai 90 dipendenti, di cui 15 impiegati, di quest'anno.

L'azienda, nonostante le criticità generali del mercato commerciale, risulta in continuo sviluppo con una crescente necessità di spazi; in particolare l'inserimento di nuove e più variegate gamme di prodotti offerti da un mercato in continua evoluzione unitamente alla volontà di restare aggiornata alle nuove tendenze che ha portato all'introduzione dal 2020 dell'E-commerce per acquisti on line, sta portando alla necessità, da parte dell'attività, di nuovi spazi sia di vendita che di deposito.

L'azienda, ubicata in Comune di Alseno, loc. Alseno-Stazione, via Emilia Est n. 1388, a fronte degli investimenti effettuati nel corso degli anni su strutture e relativi servizi, ha attualmente come unica possibilità di ampliamento il fronte sud-est del proprio complesso immobiliare, su aree di proprietà attualmente occupate da spazi esterni accessori, parcheggi privati, aree di manovra e vasca di laminazione.

Il progetto legato all'istanza di procedimento unico art. 53 prevede quindi l'ampliamento dei fabbricati esistenti su aree in parte già edificabili e lo spostamento, con ampliamento delle superfici,

degli spazi scoperti accessori occupati su nuove aree attualmente agricole poste a sud-est del complesso immobiliare. In particolare viene previsto l'ampliamento:

- del fabbricato principale lungo tutto il suo fronte sud;
- del fabbricato secondario posto a est del complesso sia verso sud che verso est;
- la copertura della porzione di cortile posta tra il fabbricato principale ed il fabbricato secondario.

Il progetto prevede inoltre lo spostamento della vasca di laminazione dal confine est al confine sud del complesso ampliato.

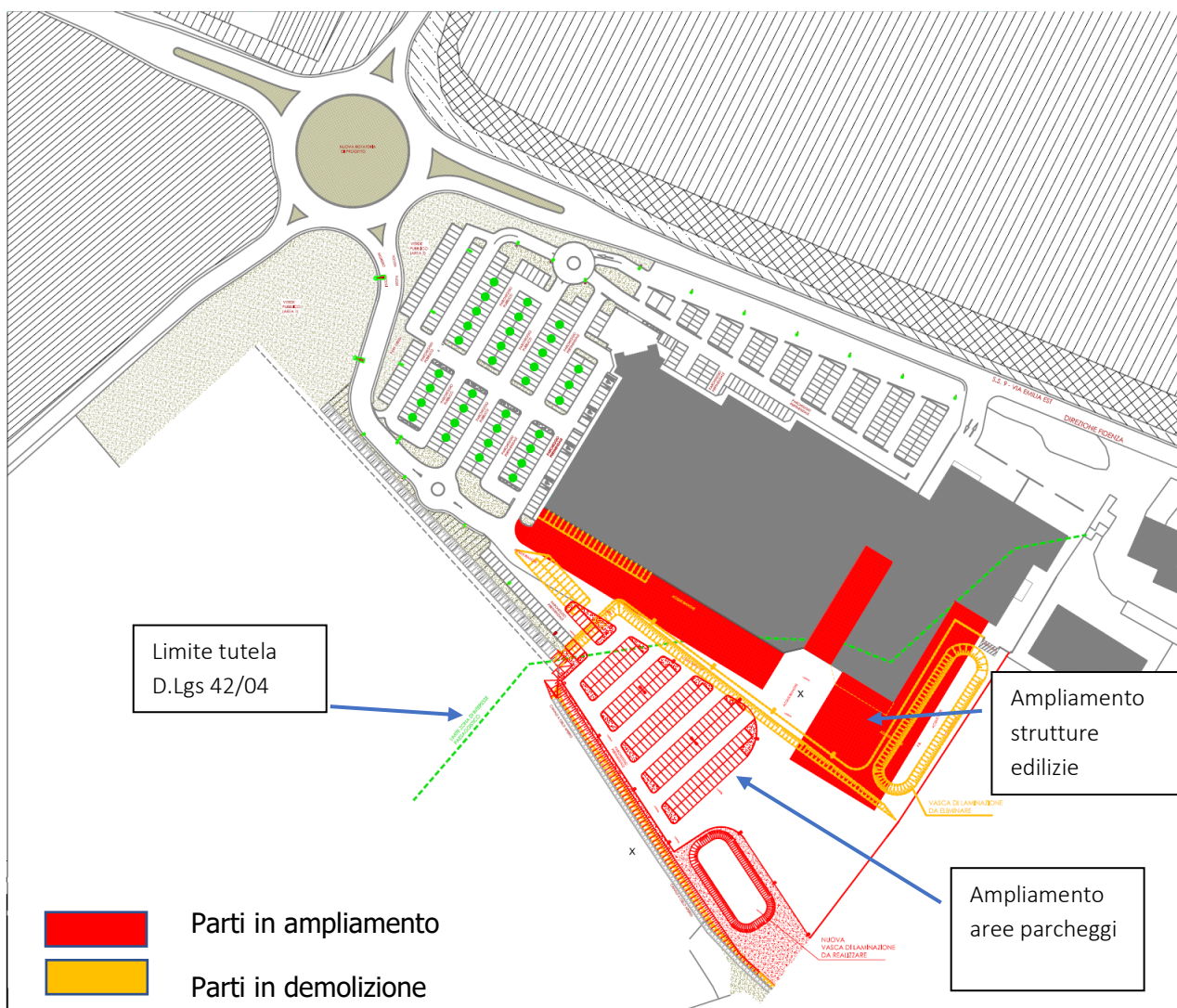


figura – schema ampliamenti previsti

QUADRO NORMATIVO

La sezione di relazione che segue ha lo scopo di porre in evidenza e contestualizzare da un punto di vista normativo, oltre al Procedimento unico in sé, anche alcuni aspetti e tematiche del progetto che si ritiene possano essere di aiuto alla comprensione dell'intervento di potenziamento delle attività economiche. In particolare, la trattazione si articola in tre parti: una prima parte di inquadramento normativo del Procedimento unico ex art. 53 L.R. 24/2017, una seconda parte dedicata alla tematica del consumo del suolo - tema centrale della nuova legge urbanistica regionale-, ed infine, una parte riservata alle dotazioni ecologiche ambientali.

Procedimento Unico (art. 53 L.R. 24/2017)

Il procedimento unico di cui all'articolo 53 della L.R. n. 24/2017 è stato introdotto per accelerare e semplificare due ordini di processi abilitativi che il legislatore regionale ha considerato strategici: da una parte, la localizzazione e l'acquisizione degli atti di assenso necessari per realizzare le opere pubbliche; dall'altra, la realizzazione degli interventi edilizi necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate.

Il procedimento unico fa parte di un'ampia categoria di procedimenti speciali, previsti dalla legislazione urbanistica ma anche da numerose leggi settoriali, per l'approvazione del progetto di opere la cui realizzazione riveste carattere di interesse generale. In particolare, occorre ricordare che costituisce la generalizzazione e l'ulteriore affinamento dell'articolo A14-bis della legge regionale 20/2000, introdotto nel 2009 in piena crisi economica, per favorire gli investimenti degli imprenditori che intendessero sviluppare le attività economiche già insediate nel territorio della regione, semplificando e accelerando l'iter autorizzativo delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie necessarie. Il regime del procedimento unico si differenzia dal regime del previgente procedimento di cui all'art. A-14bis della L.R. 20/2000, per la possibilità di ampliamento anche di insediamenti collocati all'esterno del territorio urbanizzato, in quanto il legislatore ha voluto dare al nuovo istituto una valenza più generale, estesa appunto a tutto il territorio comunale, e per l'applicabilità a tutte le attività economiche. Tali procedimenti rispondono all'esigenza di semplificare e accelerare l'iter approvativo di tali progetti, secondo criteri di concentrazione e integrazione delle procedure abilitative, attraverso in genere il ricorso alla conferenza di servizi.

Il testo dell'art. 53, del quale si riporta alla fine del presente capitolo il testo attualmente in vigore al fine di una maggiore completezza della relazione e di una più facile comprensione degli elaborati che formano la pratica nel suo insieme, presenta, in particolare per quanto riguarda la seconda parte relativa agli interventi necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate (comma 1, lettera b), una semplificazione dei principali interventi che possono essere

oggetto del procedimento unico (schematicamente: l'ampliamento o la ristrutturazione del fabbricato produttivo già utilizzato dall'impresa ovvero la costruzione di ulteriori manufatti, nel medesimo lotto occupato dai fabbricati originari o in aree vicine). Ma, come chiarito anche dai vari pareri espressi dal Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'Edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia-Romagna (cfr. parere del 23.08.2019 P.G. n. 2019/654156), non si tratta di una elencazione tassativa in quanto l'art. 53 della L.R. 24/2017 stabilisce solo un limite legato alla finalità per la quale i lavori sono attuati: **"lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate"**.

Nella L.R. 24/2017 l'impostazione tradizionale a cascata della pianificazione è stata sostituita dal così detto **principio di competenza**, che delimita gli ambiti e le tematiche di cui ciascun livello e strumento di pianificazione si deve occupare, stabilendo anche la natura non prescrittiva ma strategica delle previsioni dei piani generali (art. 24 L.R. 24/2017). Gli strumenti di pianificazione previsti dalla nuova legge urbanistica regionale non presentano più il carattere tradizionale della onnicomprensività e prescrittività delle loro previsioni.

Nel procedimento unico, dunque, è l'approvazione del progetto a conformare il territorio e a definire la localizzazione dell'intervento, i contenuti e i limiti del diritto di edificazione per quello specifico intervento, con l'effetto che *"la modifica degli strumenti di pianificazione riguarda esclusivamente la disciplina delle aree destinate alla realizzazione delle opere"* progettate.

In sintesi, dunque l'approvazione del progetto comporta l'effetto di rendere ammissibile l'intervento, con la collocazione spaziale e con le caratteristiche adeguatamente rappresentate e descritte nel progetto definitivo o esecutivo oggetto del procedimento unico. Nei singoli casi, tale dettagliata conformazione dell'area interessata dall'intervento può comportare l'effetto di integrare le previsioni della pianificazione urbanistica vigente (ove presentino previsioni non contrastanti con la realizzazione del progetto approvato); ma può anche apportare variante all'intero sistema degli strumenti di pianificazione, sia territoriali che urbanistici (nel caso in cui presentino contenuti incompatibili con la localizzazione e le caratteristiche dell'intervento) (cfr. parere Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'Edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia-Romagna del 08.06.2020 P.G. n. 2020/418643, punto 3).

Nell'ambito di un procedimento unico ex art. 53 L.R. 24/2017, la progettazione dell'intervento da sottoporre alla conferenza di servizi viene ritenuta adeguata laddove fornisca puntuale indicazione della localizzazione delle opere e interventi e della loro interazione con la pianificazione urbanistica e territoriale vigente e consenta di accertare e valutare i parametri e le caratteristiche generali del medesimo intervento, anche ai fini di coglierne gli effetti sul territorio e sull'ambiente. La progettazione richiesta è dunque quella che consenta di individuare in modo puntuale la localizzazione delle opere da realizzare nell'ambito della cartografia dei piani da variare e le

caratteristiche delle opere stesse, in termini di dimensionamento, caratteristiche planivolumetriche, destinazioni d'uso, parametri urbanistici, ecc. (cfr. parere del 04.07.2019 P.G. n. 2019/580491).


L'approvazione del progetto attraverso il procedimento unico rende immediatamente attuabile l'intervento, qualora la determinazione della conferenza di servizi assuma anche valore e gli effetti del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 53, comma 2, lettera a); ovvero consente comunque di presentare il titolo abilitativo necessario, in attuazione dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dal progetto approvato, senza la necessità di approvare ulteriori strumenti urbanistici attuativi (cfr. parere del 08.06.2020 P.G. n. 2020/418643, punto 4). Naturalmente la natura e l'entità dell'intervento debbono trovare fondamento e giustificazione in un documentato e credibile progetto di sviluppo o di trasformazione dell'attività già in essere, posto che l'art. 53, comma 1, lettera b, ammette tali interventi in variante qualora risultino "necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate".


Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24/2017

Titolo III "Strumenti di Pianificazione"

Capo V "Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi"

art. 53 "Procedimento Unico"

- 1.** Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:
 - a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;
 - b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.
- 2.** L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:
 - a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;
 - b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;
 - c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.
- 3.** Per l'esame del progetto delle opere e interventi di cui al comma 1 la Regione, la Città metropolitana di Bologna, il soggetto d'area vasta, il Comune o l'Unione convoca una conferenza di servizi, che si svolge secondo quanto disposto dagli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge n. 241 del 1990 , fatto salvo quanto previsto dai commi 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del presente articolo.
- 4.** Alla conferenza di servizi partecipano:
 - a) le amministrazioni competenti ad esprimere gli atti di assenso di cui al comma 2, lettera a);
 - b) il Comune e la Città metropolitana di Bologna o il soggetto d'area vasta territorialmente interessati dalla localizzazione dell'opera;
 - c) gli enti titolari dei piani di cui si propone la modifica;
 - d) l'autorità competente per la valutazione ambientale, di cui all'articolo 19, comma 3, la quale esprime il proprio parere sulla sostenibilità ambientale e territoriale delle varianti nell'ambito della conferenza di servizi;
 - e) le altre amministrazioni chiamate dalla legge ad esprimere il proprio parere, nulla osta o altro atto di assenso, comunque denominato, per l'approvazione delle varianti proposte.
- 5.** L'espressione della posizione definitiva degli enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi di cui al comma 9.

- 6.** Entro il termine di convocazione della conferenza di servizi l'amministrazione procedente provvede altresì:
- a) al deposito del progetto presso la sede degli enti titolari dei piani da variare;
 - b) alla pubblicazione nel sito web degli enti titolari dei piani da variare e sul BURERT di un avviso dell'avvenuto deposito con i contenuti di cui all'articolo 45, comma 3;
 - c) alla pubblicazione integrale del progetto sul sito web degli enti titolari dei piani da variare;
 - d) a trasmettere gli elaborati relativi alle varianti ai soggetti competenti in materia ambientale che non partecipano alle conferenze di servizi, per acquisirne il parere entro il termine e con le modalità previste per la presentazione delle osservazioni;
 - e) a richiedere per i soggetti privati titolari degli interventi di cui al comma 1, lettera b), del presente articolo l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011. Il rilascio di una informazione antimafia interdittiva preclude la conclusione del procedimento unico. La determinazione conclusiva della conferenza di servizi che abilita all'attuazione dell'intervento decade di diritto qualora sia rilasciata successivamente un'informazione antimafia interdittiva.
- 7.** Qualora la realizzazione dell'opera comporti la necessità di apporre il vincolo preordinato all'esproprio, l'avviso avente i contenuti di cui all'articolo 45, comma 3, è comunicato a coloro che risultino proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all'articolo 48 del decreto legislativo n. 82 del 2005 . Qualora, ad esito della conferenza, occorra apportare modifiche localizzative o del tracciato dell'opera che coinvolgano nuovi soggetti, l'amministrazione procedente provvede alle ulteriori comunicazioni dell'avviso. I proprietari delle aree interessate possono presentare osservazioni entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione.
- 8.** Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di deposito chiunque può prendere visione del progetto e formulare osservazioni.
- 9.** Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 8 i soggetti partecipanti alla conferenza di servizi esprimono la propria posizione, tenendo conto delle osservazioni presentate e l'amministrazione procedente adotta la determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi, dando specifica evidenza alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.
- 10.** Copia integrale della determinazione di conclusione della conferenza di servizi è pubblicata sul sito web dell'amministrazione procedente e dell'autorità competente per la valutazione ambientale ed è depositata presso la sede dell'amministrazione procedente per la libera consultazione del pubblico. Un avviso dell'avvenuta conclusione della conferenza di servizi è pubblicato sul BURERT dalle strutture regionali, cui è inviata copia completa dell'atto. La determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi produce gli effetti indicati dal comma 2 del presente articolo dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso, a condizione che alla medesima data, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013 essa risulti integralmente pubblicata sul sito web dell'amministrazione procedente.

Consumo di suolo – Valutazione ambientale (documento Valsat)

Il procedimento unico di cui all'articolo 53 presuppone naturalmente, secondo i principi introdotti dalla stessa L.R. n. 24/2017, la valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, debitamente validata nel documento di Valsat. Dal momento che il progetto comporta variante alla pianificazione vigente, occorre predisporre infatti il relativo documento di Valsat, con il livello di approfondimento progettuale che consenta una valutazione concreta degli effetti che possono determinarsi dalla realizzazione delle opere.

Naturalmente per valutare le ragionevoli alternative, si dovrà considerare che l'intervento da localizzare costituisce l'ampliamento di una attività esistente, che prosegue nel sito originario.

Per quanto concerne nello specifico il contenimento del consumo del suolo, la L.R. 24/2017, art. 5, comma 2, specifica che è esso risulta consentito esclusivamente, tra i vari casi, <<... per insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio, nei soli casi in cui non esistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso di aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse.>> specificando inoltre di seguito che <<A tale scopo, nell'ambito della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dei piani, degli accordi operativi e nei piani

attuativi di iniziativa pubblica sono necessariamente considerate le alternative localizzative che non comportino consumo del suolo, e la determinazione approvativa dei medesimi strumenti contiene specifiche e puntuali motivazioni relative alla necessità di prevedere l'utilizzo di suolo inedito>> .

Il successivo art. 6, al comma 5, lettera b), inoltre stabilisce che <<previa valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, non sono computate ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo di cui al comma 1 le aree che, dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono utilizzate per la realizzazione di: interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero di interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività ...>> .

Per quanto riguarda nello specifico la sostenibilità ambientale e territoriale la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) è lo strumento, già previsto per gli strumenti di pianificazione urbanistica, approvati dai Comuni, ai sensi della L.R. 20/2000, confermato dalla Regione Emilia-Romagna attraverso la L.R. 24/2017 per promuovere lo sviluppo sostenibile alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001. Normata all'interno della L.R. 20/2000 dall'art. 5, risulta ora normata all'interno della L.R. 24/2017 al Capo III – *Sostenibilità ambientale e territoriale dei piani*, artt. 18 e 19.

PROGETTO DI AMPLIAMENTO

Evoluzione del complesso commerciale "ROSSETTI MARKET" e nuove esigenze da soddisfare

Con il ritorno nel 1999 dell'attività "ROSSETTI MARKET" in località Stazione di Alseno dove era nato nel 1980, nel corso degli anni si è assistito all'evoluzione del complesso immobiliare per rispondere alle evoluzioni del mercato non alimentare, ivi compreso le attività di e-commerce degli ultimi anni.

Nel **1999**, la struttura originaria comprendeva un **corpo di fabbrica su due piani**, dei quali: il piano terreno, formato principalmente da area commerciale per la vendita ed in minima parte da uffici, servizi igienici ed altri accessori, per una superficie complessiva di circa 3'000 mq; il piano primo, formato da uffici, sala riunione, spogliatoi e servizi per i dipendenti, oltre ad una unità abitativa, per una superficie complessiva di circa 571,60 mq.

Successivamente **nel 2012**, mediante Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per insediamenti commerciali in variante al PRG vigente, l'insediamento è stato ampliato con l'apertura di una **grande struttura di vendita extra-alimentare**. L'ampliamento realizzato comprendeva l'estensione, del fabbricato esistente organizzato sempre su due livelli: il piano terra, interamente dedicato all'ingrandimento della superficie di vendita, con una metratura complessiva di circa 4'595,90 mq; il piano primo, dedicato a nuovi spogliatoi con annessi servizi igienici, uffici, scale e vano ascensore di collegamento verticale, vani tecnici, per una superficie di circa 242,36 mq. Sul retro della struttura principale veniva prevista la realizzazione di un nuovo deposito su due livelli con superficie di circa 1'973,30 mq ciascuno, oltre ai collegamenti verticali: scala interna e montacarichi. A completamento dell'ampliamento veniva realizzata una pensilina sui lati est e sud dell'edificio.

Nel 2018, a seguito di specifico accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, approvato con D.G.C. n. 109 del 29.10.2015, sottoscritto in data 30.10.2015 ed approvato con D.C.C. nell'ambito della variante di RUE n. 23 del 20.06.2016, il complesso viene ulteriormente ingrandito con la **realizzazione di un fabbricato secondario destinato a locali di deposito**. Il nuovo fabbricato realizzato in aderenza ad un fabbricato già esistente, staccato dall'edificio principale ma facente parte del complesso, è costituito da un unico piano, realizzato su area pertinenziale del compendio commerciale, che ingloba anche i locali tecnici già esistenti (cabina vasca antincendio e cabine elettriche a servizio degli impianti fotovoltaici) lasciando loro la propria indipendenza di accesso dal cortile.

Infine nel **2020**, viene sanata la realizzazione del **portico di collegamento tra i fabbricati esistenti**, realizzata precedentemente con una struttura metallica, piantoni e capriate in ferro fissati con piastre metalliche alla pavimentazione in c.a., con copertura in pannelli sandwich in lamiera grecata a due falde e cupolino di aerazione ed illuminazione centrale e tamponamento parziale con

pareti prefabbricate (pannelli sandwich). Gli spazi ricavati, utilizzati quali depositi aperti a servizio dell'attività, più un locale tecnico chiuso adibito al ricovero dei muletti elettrici in fase di ricarica, vengono quindi chiusi con il completamento delle tamponature e la realizzazione dei portoni d'accesso.

L'odierna consistenza del complesso immobiliare commerciale rappresenta la saturazione degli spazi disponibili sia per quanto riguarda la capacità edificatoria delle aree classificate, già oggetto negli anni di ripetute varianti ai piani vigenti (2012 e 2016), che per quanto riguarda gli spazi, coperti e scoperti, effettivamente necessari alla vita ed allo sviluppo aziendale.

La necessità di aumentare gli spazi dedicati sia alla vendita che ai depositi, oltre che i relativi spazi scoperti pertinenziali, aree di manovra, parcheggi, vasca di laminazione, richiede che il progetto preveda innanzitutto l'ampliamento delle aree costituenti il complesso commerciale nel suo insieme, mediante il **cambio di destinazione d'uso delle aree attualmente agricole**, di proprietà, poste in confine a sud-est, con una riorganizzazione delle aree esterne attualmente poste a sud e a est del complesso, in modo da consentire gli ampliamenti previsti dal progetto

La risistemazione degli spazi esterni prevede lo spostamento, l'ampliamento e la riorganizzazione sia degli spazi dedicati ai servizi tecnici, in particolare la vasca di laminazione spostata e ridimensionata, che dei parcheggi e degli spazi di manovra, con la creazione dei nuovi stalli, all'interno dell'area di rispetto paesaggistico, con pavimentazione di tipo permeabile. Il fabbricato principale verrà ampliato verso sud su aree già classificate attualmente dedicate a parcheggi e spazi di manovra; il fabbricato deposito realizzato nel 2018 in aderenza al fabbricato già esistente verrà ulteriormente ampliato verso sud e verso est su aree già classificate attualmente e dedicate a sud a spazi di manovra a est occupate dalla vasca di laminazione; il portico di collegamento tra i fabbricati oggetto di sanatoria nel 2020 verrà ulteriormente ampliato verso sud.

Stato attuale dello stabilimento – stato legittimo

Lo stato legittimo del complesso immobiliare "ROSSETTI MARKET" è rappresentato dagli interventi sinteticamente descritti in precedenza. In particolare l'intervento del 2012 è stato oggetto del Provvedimento Conclusivo del Procedimento SUAP n. 01/2012, prot. n. 4577 del 15.06.2012, con Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per Insediamenti Commerciali e contestuale trasferimento gratuito delle aree di urbanizzazione primaria al Comune in data 12.06.2012, e successiva SCIA di variante n. 4006/2013. Nel 2017 segue un'altra SCIA n. 5511 del 30.06.2017 per la realizzazione dei nuovi bagni. L'intervento del 2018 è stato oggetto del Permesso di Costruire n. 6/2018 (pratica n. 8725/2017), prot. n. 1807 del 24.02.2018.

La sanatoria del 2020 è stata oggetto di Permesso di Costruire in sanatoria n. 12/2020 (pratica n. 6071/2017) del 06.11.2020.

La superficie fondiaria di proprietà del complesso è rappresentata attualmente dalle aree identificate al catasto terreni del Comune di Alseno al foglio 26 mappali 104 parte, 112, 129, 150, 169, 182 e 185, aventi nel complesso una superficie di 32'867 mq. La capacità edificatoria complessiva, rappresentata dalla superficie utile SU, delle aree attualmente interessate dal complesso immobiliare commerciale risulta attualmente essere pari a 14'511,25 mq, di questi 12'661,25 mq derivanti dal Piano attuativo del 2012 e 1'850,00 mq dall'Accordo coi Privati ex art. 18 L.R. 20/2000 del 2015.

La superficie utile SU legittima, derivante dai titoli edilizi di cui sopra, risulta essere attualmente pari a 14'065,52 mq, con una superficie utile residua realizzabile di soli 445,73 mq. Tale superficie utile risulta composta da: 11'424,94 mq al piano terra, ripartita in 9'736,09 mq del fabbricato 1, 437,82 del fabbricato 2 e 1'251,03 del fabbricato 3; 2'640,58 mq al piano primo del fabbricato 1. Le superficie escluse dalla superficie utile e da quella accessoria sono pari a 1'488,97 mq. La superficie complessiva di vendita è attualmente pari a 6'834,96 mq.

Ampliamento fabbricati e sistemazione aree esterne di pertinenza

Lo sviluppo aziendale con la continua crescita del volume di affari, della gamma di prodotti commercializzati nonché con l'avvio nel 2020 del settore delle vendite on line (E-commerce) hanno richiesto e continuano a richiedere un aggiornamento ed un incremento degli spazi necessari a permettere di mantenere l'impresa commerciale "ROSSETTI MARKET" competitiva sul mercato. In particolare le nuove necessità riguardano spazi da adibire ad uffici nella struttura edilizia esistente oltre a nuovi spazi da destinare a superficie di vendita e magazzino, da realizzare in nuove strutture. I parcheggi pubblici e pertinenziali saranno riorganizzati come da schemi grafici allegati che riportano la suddivisione degli standard come verificati all'interno degli elaborati progettuali del PdC.

Oggi purtroppo le capacità edificatorie residue delle aree classificate negli strumenti urbanistici vigenti non permettono più una crescita degli spazi in linea con le necessità dell'azienda. Per questo motivo la necessità di ampliare gli spazi di vendita e di deposito del complesso commerciale impone innanzitutto una riorganizzazione delle aree esterne che verranno in parte occupate da necessari ampliamenti edilizi e in parte ampliate mediante la trasformazione e l'utilizzo delle aree agricole di proprietà poste a sud est del complesso. Al margine sud di tali aree verrà spostata ed adeguata alle nuove superfici servite la vasca di laminazione, nel cui sedime attuale verrà ampliato verso est il fabbricato secondario, che verrà inoltre ampliato verso sud con una nuova area di manovra comprendente le aree fino alla nuova vasca di laminazione, contornata quest'ultima da una quinta verde di mitigazione, che continuerà sia lungo il confine sud che quello est. Le nuove aree esterne

dell'ampliamento, in parte interessate dal vincolo di rispetto del Torrente Ongina, con il quale confinano per una ridotta porzione all'estremo sud-est, saranno dedicate in parte alla vasca di laminazione con le relative schermature verdi di mitigazione, in parte a spazi di manovra per il carico e lo scarico dal magazzino e per la restante parte, maggioritaria, saranno dedicate a spazi di parcheggio i cui stalli saranno previsti in autobloccanti in modo da contenere l'impatto sulla permeabilità dei terreni.

Per migliorare il rapporto con il territorio rurale, lungo i fronti sud ed est sono previste mitigazioni a verde e, in particolare, la realizzazione di filari di essenze autoctone e/o già presenti in sito con alternanza di elementi allevati ad arbusto ed elementi allevati ad alto fusto per favorire una maggiore varietà dell'elemento antropico e una migliore schermatura del complesso edilizio e relative pertinenze. Sul lato sud del complesso il filare alberato corre lungo il corso d'acqua riprendendo elementi antropici tipici della pianura. In corrispondenza delle aree di laminazione verranno inoltre messi a dimora dei gruppi di alberi e cespugli con impianto più naturale.

Le sistemazioni a verde che oltre a mitigare visivamente l'intervento anche la funzione di compensazioni parziali della CO₂, sono state oggetto di specifica progettazione da parte di agronomo, al fine di ottimizzare la consistenza dell'insieme, favorire varietà delle fioriture, favorire la scelta di esemplari resistenti agli eventi climatici e poco esigenti dal punto di vista idrico.

La progettazione delle aree verdi, oltre alle aree di margine del parcheggio, ha interessato un'ampia porzione di verde pubblico già di proprietà comunale pari a circa mq 5.450 e in totale ha previsto la messa a dimora di 236 esemplari arborei e 236 cespugli.

La capacità di compensazione di CO₂ è stata oggetto di specifica trattazione nell'elaborato "Integrazioni richieste in fase di conferenza dei servizi - Bilancio compensazioni ambientali" parte integrante degli elaborati del presente Procedimento Unico.

Le aree attualmente agricole di proprietà oggetto dell'intervento di cambio di classificazione risultano identificate al catasto terreni del Comune di Alseno al foglio 26, mappali 146, 194 e 196, per una superficie complessiva di 11'500 mq. L'ampliamento edilizio previsto dal progetto allegato al Procedimento Unico, prevede una nuova superficie utile SU di 8'000,05 mq, composta da: 7'638,09 mq al piano terra, ripartita in 4'103,98 mq del fabbricato 1, 733,67 mq del fabbricato 2 e 2'800,44 mq del fabbricato 3; 361,96 mq al primo piano del fabbricato 1. Le superficie escluse in ampliamento avranno una superficie di 202,42 mq. La nuova superficie di vendita sarà paria a 3'151,04 mq.

Complessivamente, a seguito della pratica di ampliamento in variante ai piani ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017, il complesso immobiliare commerciale "ROSSETTI MARKET" avrà una superficie fondiaria di proprietà complessiva di 44'367 mq, con una superficie utile SU complessiva

di 21'075,53 mq, composta da: 18'072,99 mq al piano terra, ripartita in 12'850,03 mq del fabbricato 1, 1'171,49 mq del fabbricato 2 e 4'051,47 del fabbricato 3; 3'002,54 mq al piano primo del fabbricato 1. Le superficie escluse avranno una superficie complessiva di 55,06 mq nel fabbricato 2. La nuova superficie di vendita complessiva sarà paria a 9'857,01 mq.

Nelle tavole grafiche è riportato l'assetto progettuale dell'insediamento commerciale e l'organizzazione delle aree di cessione/standard.

Scheda progetto – parametri urbanistici e calcoli superfici

Superfici di progetto:

Aree

SF = 44'367 mq

Edifici

SU = 21'075,53 mq

Superficie di vendita = 9'857,01 mq

Utilizzazione edilizia dei suoli:

Uf = 0,475 mq/mq = 21'075,53 mq/44'367 mq

La variante urbanistica prevista dall'istanza di procedimento unico art. 53 L.R. 24/2017 prevede quindi, per l'area specifica in oggetto: una nuova superficie fondiaria di proprietà di 11'500 mq e una nuova capacità edificatoria di 8.000,05 mq di superficie utile.

Il complesso commerciale "ROSSETTI MARKET" avrà quindi in sintesi, dopo l'intervento ex art. 53 L.R. 24/2017, una superficie fondiaria di proprietà di 44.367 mq per una capacità edificatoria, rappresentata dalla superficie utile Su complessiva prevista dal progetto, pari a 21.075,53 mq, dei quali 18.072,99 mq al piano terra e 3.002,54 mq al piano primo, con un indice di fabbricabilità di 0,475 mq/mq, inferiore all'indice utilizzato dal RUE per le normali aree degli ambiti specializzati per attività produttive (pari a 0,60 mq/mq).

INQUADRAMENTO AREA

La presente sezione della relazione serve per identificare l'area in oggetto individuandola sotto vari punti di vista: da quello della sua ubicazione sul territorio, ai riferimenti catastali ed a quelli urbanistici.

Inquadramento Territoriale

L'area interessata dall'istanza di procedimento unico art. 53 si trova in Provincia di Piacenza, nel comune di Alseno, in località Stazione, lungo la S.S. n 9 Via Emilia in corrispondenza dell'intersezione con la Strada Provinciale Genova n. 12.

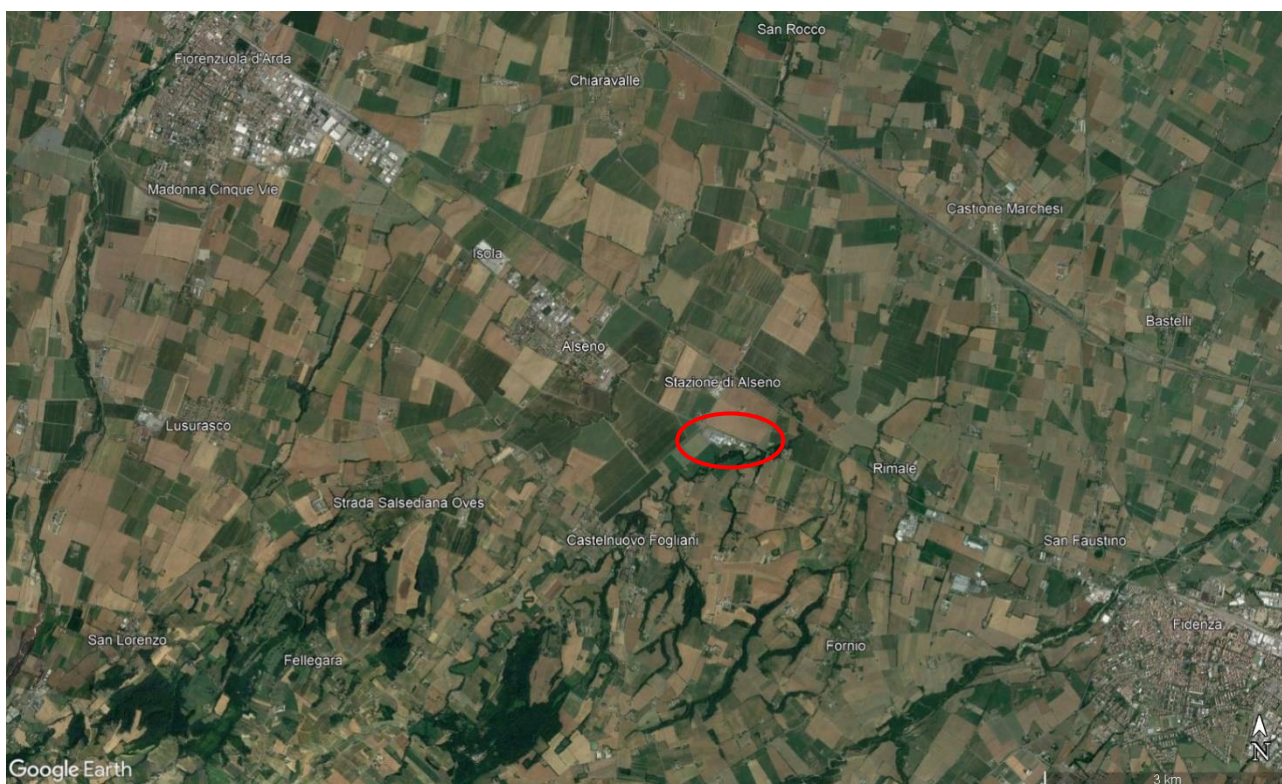
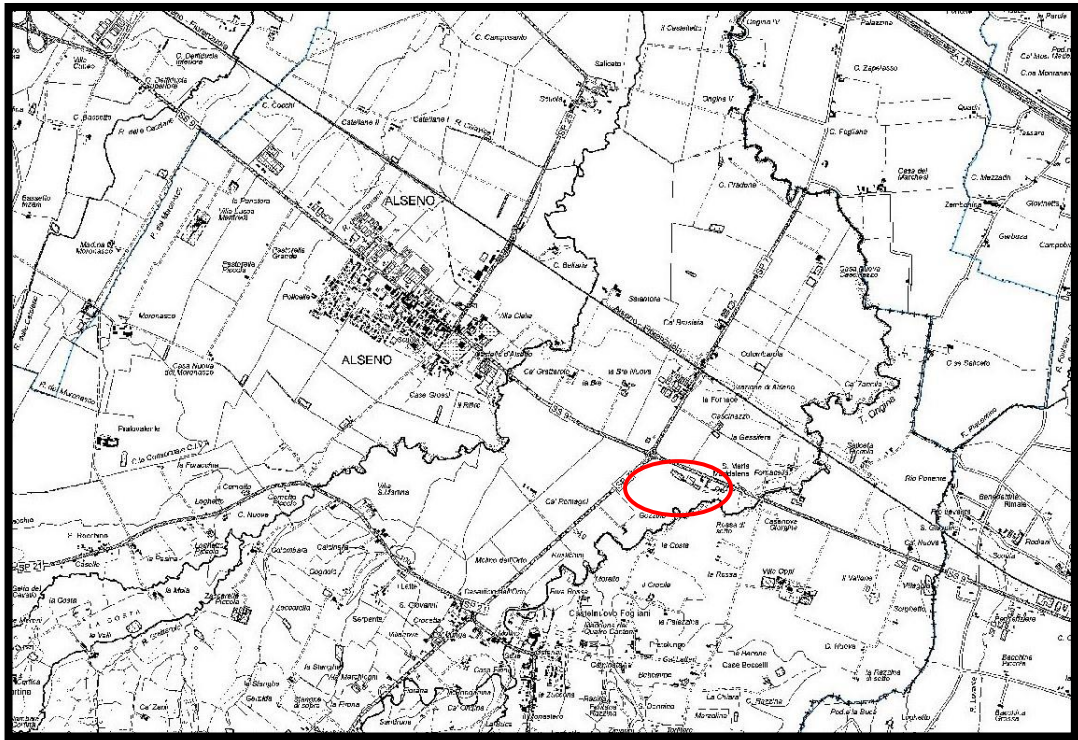


Immagine satellitare (Google Earth 2021)

La precedente immagine satellitare mostra l'inquadramento territoriale dell'area, evidenziata dalla cerchiatura di colore rosso, rispetto al tessuto urbano di Alseno, posto a nord-ovest dell'area a breve distanza; ancora più a nord-ovest, in corrispondenza dello spigolo superiore sinistro dell'immagine, il tessuto urbano di Fiorenzuola, mentre all'opposto verso sud-est, in corrispondenza dello spigolo inferiore destro, il tessuto urbano di Fidenza.

L'immagine successiva mostra sempre l'inquadramento territoriale dell'area attraverso l'estratto della Carte Tecnica Regionale. L'area in oggetto rimane sempre evidenziata da una cerchiatura di colore rosso.



Estratto C.T.R.

Inquadramento Catastale

L'area interessata dall'istanza art. 53 L.R. n. 24/2017 risulta identificata da un punto di vista catastale nella seguente immagine raffigurante l'estratto del foglio di mappa 26 del catasto terreni del comune di Alseno.



Estratto Mappa Catasto Terreni Comune di Alseno Fg. 26

Le aree oggetto d'intervento ex art. 53 risultano perimetrate nell'immagine con il tratto rosso e, per una migliore comprensione del complesso, comprendono oltre alle aree di proprietà anche le aree di urbanizzazione primaria cedute al Comune di Alseno con il Piano Attuativo del 2012 ed il sedime dismesso della Via Emilia.

Le aree costituenti la superficie fondiaria attuale di proprietà, da un punto di vista catastale risultano identificate al Catasto Terreni del Comune di Alseno al foglio di mappa 26 particelle: 104 parte, 112, 129, 150, 169, 182 e 185, identificate nell'immagine con il tratto e la campitura beige, aventi nel complesso una superficie catastale di 32 ` 867 mq.

Le aree costituenti la superficie fondiaria di proprietà dell'espansione prevista dal progetto, da un punto di vista catastale risultano identificate al Catasto Terreni del Comune di Alseno al foglio di mappa 26 particelle: 146, 194 e 196, identificate nell'immagine con il tratto e la campitura verde, aventi nel complesso una superficie catastale di 11 ` 500 mq.

Inquadramento Urbanistico

Il comune di Alseno per quanto riguarda la disciplina urbanistica delle aree risulta attualmente dotato degli strumenti previsti dalla L.R. n. 20/2000, in particolare:

- PSC (Piano Regolatore Comunale) approvato
- RUE (Regolamento Edilizio ed Urbanistico) approvato

Le aree [classificate](#) attualmente costituenti il complesso immobiliare commerciale "ROSSETTI MARKET" risultano classificate e disciplinate urbanisticamente come segue:

- PSC (Piano Strutturale Comunale)
 - "Territorio Urbanizzato" (art. 7 punto 1 delle Norme di PSC)*
 - "Insediamenti per attività terziarie e ricreative" (art. 12 punto 2 delle Norme di PSC)*
- RUE (Regolamento Edilizio ed Urbanistico)
 - "Zone di completamento per attività produttive e terziarie in piani urbanistici attuativi" (art. 83 delle Norme del RUE)*
 - "Aree soggette ad Atti di accordo con soggetti privati ex. Art. 18 L.R. 20/2000" (art. 95 delle Norme del RUE)*

Le aree di espansione previste dal progetto risultano attualmente classificate come territorio rurale.

VARIANTE URBANISTICA

La presente istanza di procedimento unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 presentata dalla ditta ROSSETTI MARKET S.r.l., legata all'intervento di ampliamento del complesso immobiliare commerciale sito in loc. Stazione di Alseno, **propone variante ai piani urbanistici vigenti**, al fine di modificare la disciplina prevista sia per le aree agricole oggetto di espansione, trasformandole da agricole a produttive, che per le aree che già compongono il complesso in modo da uniformare la classificazione e la disciplina di tutto il complesso in oggetto con quella prevista dal progetto presentato. In particolare, negli elaborati grafici di tav 2 del presente procedimento, sono rappresentate le variazioni proposte e sottospecificate.

- PSC

In particolare, per quanto riguarda il PSC, la variante introdotta dal progetto comporta il cambio di classificazione da "Territorio rurale" a "Territorio Urbanizzato" – "Insediamenti per attività terziarie e ricreative", con disciplina dettata dagli artt. 7 punto 1 e 12 punto 2, e d delle *Norme di PSC*.

Nello specifico la variante PSC prevede:

- le specifiche varianti cartografiche, in particolare alle tavole:
 - *PSC 4 – Aspetti strutturanti il territorio*
 - *PSC 5.3 – Microclassificazione del territorio rispetto ai vincoli*
 - *PSC 6.3 – Tutele paesaggistiche*
 - *PSC 7 – Tutele ambientali*
- la modifica dei dati contenuti nelle previsioni di ampliamento degli abitati della località Stazione-Alseno, contenuti nel capitolo delle *ipotesi evolutive del sistema insediativo* della seconda parte, *percorso partecipato*, della Relazione di PSC.

La variante nello specifico prevede per la tavola PSC 4 l'individuazione dell' ambito con specifico simbologia grafica già presente nel PSC vigente con riferimento all' articolo 16bis "Ambiti approvati con il procedimento unico".

Nelle tavole PSC 5.3 / 6.3 / 7 è stato modificato il territorio urbanizzato senza l'individuazione della grafica del Procedimento Unico presente nella tavola PSC 4, in coerenza come per gli altri ambiti riguardanti il Procedimento Unico nel territorio comunale.

- RUE

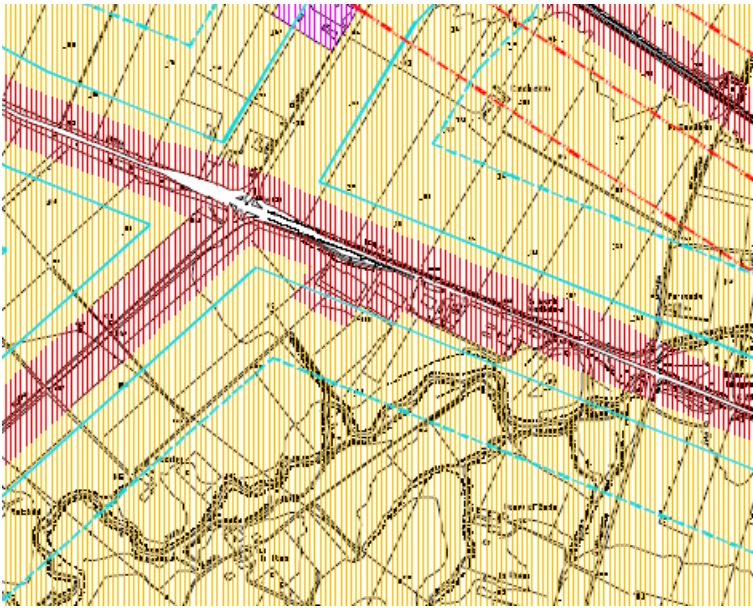
Il progetto presentato comporta di conseguenza anche una variante del RUE con il cambio di classificazione delle aree agricole del territorio rurale a "Zone di completamento per attività

produttive e terziarie in piani urbanistici attuativi” e contestualmente per tutte le aree, comprese quelle già classificate facenti parte del complesso commerciale, con [simbologia e richiamo all’ art. 95 delle norme di RUE](#), che stabilisce [che in tali](#) tessuti gli interventi vengono attuati secondo le previsioni degli specifici progetti approvati in variante speciale ai sensi dell’art. 53 della L.R. n. 24/2017.

Pertanto, nello specifico la variante RUE prevede le specifiche varianti cartografiche, in particolare alla tavola *RUE 4.3 – Zonizzazione* [nonché l’implementazione della scheda “AA3 Atto di accordo Rossetti in località Alseno” richiamata dall’ art. 95 e che verrà integrata, alla fine del Procedimento Unico, nell’ allegato D “Rue 2 – Norme”.](#)

- Piano di Zonizzazione Acustica Comunale

Al momento, a livello comunale, non risulta vigente il piano di zonizzazione acustica. Si riporta comunque lo stralcio della zonizzazione predisposta agli inizi degli anni 2000 in occasione dell’adozione del PSC.



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO (L. 447/1995 e L.R. 15/2001)

- | | | |
|-------------------------|---------------------------|--|
| a | b | |
| [Green vertical lines] | [Green horizontal lines] | Classe I (a) stato di fatto, (b) stato di progetto |
| [Black vertical lines] | [Black horizontal lines] | Classe II (a) stato di fatto, (b) stato di progetto |
| [Yellow vertical lines] | [Yellow horizontal lines] | Classe III (a) stato di fatto, (b) stato di progetto |
| [Red vertical lines] | [Red horizontal lines] | Classe IV (a) stato di fatto, (b) stato di progetto |
| [Purple vertical lines] | [Purple horizontal lines] | Classe V (a) stato di fatto, (b) stato di progetto |
| [Blue vertical lines] | [Blue horizontal lines] | Classe VI (a) stato di fatto, (b) stato di progetto |

FASCE DI PERTINENZA ACUSTICA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI E FERROVIARIE (D.P.R. 142/2004 e D.P.R. 459/1998)

- Fasce A delle autostrade e delle strade extraurbane secondarie
- - - Fasce B delle autostrade e delle strade extraurbane secondarie
- vedi normativa di attuazione Fasce delle strade di interesse locale
- - - Fasce delle di pertinenza delle linee ferroviarie

- Pianificazione sovraordinata PTCP

Il PTCP individua la grande struttura di vendita nella scheda n. 12 dell'allegato N9 "schede descrittive delle grandi strutture di vendita" .

L'insediamento originario e le varianti precedenti sono stati realizzati in coerenza con le indicazioni di detta scheda; anche per la nuova proposta la ValSAT verifica il rispetto di quanto previsto dalla pianificazione sovracomunale.

Si riporta il contenuto della scheda 12 dell'allegato N9 del PTCP

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

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI
COMUNE DI Alseno
Denominazione: Rossetti Market
Località: Alseno – Via Emilia
Ambito Territoriale Sovracomunale (ATS)*: 6



Il territorio comunale



Stralcio Ortofoto: individuazione ambito GSV

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

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

CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE*					
Tipologia commerciale dell'insediamento	Grande struttura di vendita di livello inferiore non alimentare (GEI)				
Classe dimensionale di riferimento	mq. 1.500 - 10.000				
Stato di attuazione	Esistente				
	Superficie autorizzata				
	Superficie massima autorizzabile	mq. 10.000			
Tipologia di beni commercializzati	Superficie residua	mq. 10.000			
	Alimentari	Abbigliamento	Beni per la casa	Tempo libero	Altro
CARATTERIZZAZIONE SPAZIALE E MORFOLOGICA					
Morfologia del territorio	L'ambito è ubicato fuori dal centro abitato, in una zona pianeggiante				
Tipologia dell'insediamento	Complesso commerciale isolato prospiciente la SS9 Via Emilia				
Descrizione dell'intorno*	Parcheggi	A raso	Interrati	Inesistenti	
	Arete verdi attrezzate	Interne al comparto	Adiacenti al comparto	Assenti	
GSV nelle vicinanze	si		no		
Prossimità al c. abitato	si		no		
Contesto	Urbano		Rurale		
CARATTERIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE*					
Rete infrastrutturali	Rete stradale esistente	Affaccio diretto sulla SS9 Via Emilia			
	Rete stradale prevista				
	Rete ferroviaria esistente	Stazione di Alseno			
	Rete ferroviaria prevista				
Accessibilità*	Requisito a	a2. Struttura con accesso diretto da strada extraurbana principale			
	Requisito b				
	Requisito c				
PRESENZA DI SERVIZI*					
Mobilità	Fermate del TPL				Oltre i 500 m.
Servizi interni all'ambito	Impianto di distribuzione carburante				Oltre i 500 m.
	Attrezzature e spazi comuni per gli addetti				
SINTESI DELLE CRITICITA' RILEVATE					
Criticità funzionali					
Criticità ambientali	L'ambito è parzialmente interessato dalla presenza di un corridoio fluviale secondario individuato nell'ambito della Rete Ecologica provinciale				
	L'ambito è interessato dal perimetro delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuate dal PTCP				
Criticità infrastrutturali	L'ambito presenta notevoli criticità, dovute principalmente alla mancanza di collegamenti con le reti fognaria ed acquedottistica				

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

* I requisiti sono illustrati al punto 5.3 dell'Atto di Indirizzo C.R. n. 1253/1999 e succ. mod. ec. it.

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

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE	
Tipologie dimensionali ammesse	n. 1 grande struttura di vendita non alimentare di livello inferiore
L'attuazione dell'intervento di ampliamento è subordinato a:	
<ul style="list-style-type: none"> - Rispettare le disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCIP; - rispettare le disposizioni di cui all'art. 67 delle Norme del PTCIP; - la verifica di sostenibilità dello stesso, con riferimento particolare all'analisi degli impatti provocati sul sistema viabilistico esistente, e la realizzazione delle eventuali opere necessarie al fine di migliorare la rete infrastrutturale esistente; - la realizzazione degli adeguamenti necessari relativamente alle reti tecnologiche, con particolare riferimento a quelle fognaria ed acquedottistica; - la restituzione al Comune dell'autorizzazione commerciale per media struttura di vendita non alimentare già rilasciata e all'oggi attiva; - il concorso all'implementazione della Rete Ecologica provinciale. 	

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*	
Componente ambientale: aria	
Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.	
Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).	
La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.	
In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.	
Componente ambientale: rumore	
Le zonizzazioni acustiche comunali dovranno essere, ove necessario, adeguate alle nuove previsioni, avendo comunque cura di rispettare la classe acustica in cui sono localizzate le destinazioni maggiormente sensibili. In particolare, per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.	
In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività commerciali, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dagli ambiti al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.	
Componente ambientale: risorse idriche	
Dovrà essere garantita la separazione delle acque bianche (acque meteoriche) dalle acque nere (reflui).	
Per quanto riguarda i reflui civili dovrà essere garantito l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria e il loro trattamento in adeguati impianti di depurazione. In fase attuativa dovranno essere verificate la capacità della rete fognaria e la capacità residua dell'impianto di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che gli ambiti non siano servibili da impianti di trattamento esistenti, la loro attuazione è vincolata alla realizzazione di adeguati impianti di trattamento delle acque reflue dedicate.	
All'interno degli ambiti le aree esterne suscettibili di essere contaminate dovranno essere impermeabilizzate e dovrà essere garantito il trattamento delle acque di prima pioggia e delle eventuali acque di dilavamento provenienti da tali superfici. A tal proposito si specifica comunque che dovrà essere vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.	
Nelle altre aree esterne dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo.	
Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili.	
Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) e non riutilizzabili dovranno essere smaltite direttamente in loco (su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche, ove necessario.	
Per quanto riguarda l'utilizzo di acqua potabile, oltre al riutilizzo delle acque meteoriche, in fase progettuale dovrà essere verificata la capacità della rete di distribuzione, in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti esistenti. L'eventuale apertura di nuovi pozzi dovrà essere verificata attraverso uno specifico studio volto a verificare la sostenibilità idrogeologica dei prelievi.	
Componente ambientale: suolo e sottosuolo	

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

- Allegato N9 alle Norme del PTCIP -

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

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*	
La localizzazione di nuovi poli commerciali dovrà prediligere aree dismesse (eventualmente inquinate) o intercluse. Dovrà essere incentivato, ove compatibile, l'utilizzo di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.	
Le nuove edificazioni dovranno essere attuate in modo da evitare la formazione di aree intercluse e le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno degli ambiti, impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.	
Componente ambientale: suolo e sottosuolo – biodiversità e paesaggio	
Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.	
Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.	
Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arborea-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.	
I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzare il numero, ottimizzandone l'efficienza.	
Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.	
I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantire l'omogeneità e limitarne il numero.	
In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.	
Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.	
Componente ambientale: consumi e rifiuti	
Gli ambiti dovranno essere attrezzati con adeguati spazi e sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti.	
È vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.	
Componente ambientale: energia ed effetto serra	
Dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore centralizzati, utilizzando il gas metano o combustibili meno inquinanti. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.	
Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).	
La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore.	
In fase di pianificazione comunale dovrà essere verificata l'opportunità di prevedere interventi di compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.	
Per limitare i consumi energetici dovranno essere predisposte le misure di mitigazione specificate per la componente aria.	
Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzare il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.	
Componente ambientale: mobilità	
Gli ambiti dovranno essere serviti dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili, collegati alla rete comunale e al capoluogo comunale (ove tecnicamente possibile).	
In fase attuativa dovranno essere previsti specifici studi di traffico che verifichino la capacità della rete viabilistica principale a servizio dell'area e la capacità delle intersezioni tra la rete locale e quella principale.	
Componente ambientale: modelli insediativi	
I Comuni dovranno comunque perseguire, nella localizzazione o nel potenziamento dei poli, la separazione da aree interessate da funzioni più sensibili.	
I nuovi poli commerciali dovranno preferenzialmente collocarsi in aree dismesse (eventualmente inquinate) o in aree intercluse. In ogni caso dovranno essere privilegiati interventi edilizi in continuità con il territorio urbanizzato esistente, anche attraverso una valutazione delle alternative possibili.	
Gli interventi dovranno garantire adeguate fasce di rispetto da elementi morfologici di pregio eventualmente presenti.	
Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni boscate, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.	

- Allegato N9 alle Norme del PTCIP -

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

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE*	
Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arborea-arbustiva lungo i margini degli ambiti (ove non in continuità con aree commerciali già edificate), di spessore da definire da parte degli strumenti urbanistici comunali, garantendo comunque la visibilità del comparto. Dovranno essere impiegate specie autoctone. I Comuni, in sede di pianificazione strutturale, dovranno, inoltre, definire tutte le azioni necessarie per garantire una adeguata valorizzazione di elementi di pregio architettonico, storico, paesaggistico ed ambientale eventualmente presenti in prossimità degli ambiti.	
I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzare il numero, ottimizzandone l'efficienza.	
Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste specifiche indagini archeologiche preventive, al fine di limitare il rischio di incorrere in ritrovamenti.	
I Comuni dovranno definire le modalità di gestione delle insegne pubblicitarie fronte-strada, comunque con l'obiettivo di garantire l'omogeneità e limitarne il numero.	
In fase di pianificazione strutturale o in fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di prevedere idonee misure di compensazione, volte a compensare gli impatti negativi residui, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica.	
Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate dall'intervento in esame, come specificate nelle Norme del Piano.	
Componente ambientale: radiazioni	
L'organizzazione interna dei nuovi ambiti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.	
L'eventuale realizzazione di nuove cabine elettriche o nuovi elettrodotti dovrà evitare l'esposizione delle persone a livelli di induzione magnetica superiori all'obiettivo di qualità per 4 o più ore giornaliere.	