



Provincia di Modena

Area Territorio e Ambiente

Pianificazione Territoriale, Paesistica e Ambientale



2009

**2009PTCP**

PIANO TERRITORIALE DI  
COORDINAMENTO PROVINCIALE



**VARIANTE AL PTCP 2009  
PROPOSTA DAL POIC**

ai sensi dell'art. 22 della LR 20/2000 s.m.i.

**ALLEGATO 4**

**DOCUMENTO PRELIMINARE e  
VALSAT PRELIMINARE**



**VARIANTE AL PTCP 2009 PROPOSTA DAL POIC  
ai sensi dell'art.22 della LR 20/2000 s.m.i.**

**ALLEGATO 4**

**DOCUMENTO PRELIMINARE  
e VALSAT PRELIMINARE**

**Area Territorio e Ambiente**  
Direttore Giovanni Rompianesi

**Gruppo di lavoro: Unità Operativa Pianificazione Territoriale Paesistica e Ambientale**

Gualtiero Agazzani  
Nicoletta Franchini  
Antonio Guidotti  
Carla Menabue  
Maria Giulia Messori  
Enrico Notari  
Bruna Paderni  
Cristina Zoboli



## **INDICE**

### **Premessa**

**1 DOCUMENTO PRELIMINARE: OBIETTIVI E SCELTE DI PIANIFICAZIONE CONTENUTI NELLA  
VARIANTE AL PTCP 2009 PROPOSTA DAL POIC**

**2 VALSAT PRELIMINARE**

**2.1 Valutazioni di sostenibilità**

**2.2 Programmazione del monitoraggio degli effetti**

### **ALLEGATI**

**ALLEGATO A  
SCHEDE POLI FUNZIONALI A CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE ESISTENTI**



## **Premessa**

Il Piano Territoriale di coordinamento della Provincia di Modena è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 46 del 18 marzo 2009 ed è entrato in vigore l'8 aprile dello stesso anno.

Nell'ambito della procedura di approvazione del Piano provinciale sono state apportate modifiche e integrazioni degli elaborati del Piano Operativo per gli Insedimenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (di seguito denominato POIC 2006) approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 100 del 19/07/2006, limitatamente alle previsioni dell'Ambito della Valle del Panaro.

Il PTCP 2009, con riguardo agli insediamenti commerciali, definisce gli obiettivi e le linee strategiche generali in materia di commercio in coerenza con quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale con particolare riguardo “[...] *per gli ambiti territoriali sovracomunali rilevanti ai fini della programmazione commerciale, di cui alle lettere a) e b) del comma 3 dell'art. 6 del D. Lgs. n. 114 del 1998 e delle aree di cui all'art. 9 [leggasi “aree montane e rurali e centri minori della LR 14/1999”], in coerenza con le scelte di sviluppo dei sistemi insediativi, ambientali, socio economici e della mobilità di cui all'art. 2 della L.R. 30 gennaio 1995, n. 6.*

Il PTCP 2009 secondo quanto disposto dalla L.R. 20/2000 s.m.i. individua i poli funzionali li localizza cartograficamente nella Carta 4 *Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale* e ne disciplina le modalità di attuazione all'art. 64

## **1 DOCUMENTO PRELIMINARE: OBIETTIVI E SCELTE DI PIANIFICAZIONE CONTENUTI NELLA VARIANTE AL PTCP 2009 PROPOSTA DAL POIC**

Ai sensi dell'art.22 comma 1 lettera c) L.R. 20/2000 s.m.i.: *“1. Per assicurare la flessibilità del sistema della pianificazione territoriale e urbanistica, le deliberazioni di adozione dei piani possono contenere esplicite proposte di modificazione ai piani sovraordinati, nei seguenti casi:*

*[...]*

*c) i piani settoriali possono proporre, limitatamente alle materie e ai profili di propria competenza, modifiche al piano generale del medesimo livello di pianificazione ovvero ai piani settoriali o generali di livello sovraordinato.”*

Inoltre al comma 3 viene specificato che: *“3. Per l'approvazione dei piani settoriali che contengono proposte di modifica al piano generale dello stesso livello di pianificazione trova applicazione il procedimento previsto per il piano generale.”*

La variante generale al POIC della Provincia di Modena comporterà una Variante al PTCP 2009 in materia di insediamenti commerciali, con particolare riferimento al capitolo 3E del Quadro conoscitivo di Piano a seguito dell'aggiornamento 2009/2010 dei dati relativi al commercio, al Titolo 13 delle Norme di Attuazione ed alla cartografia correlata.

Il percorso della Variante al PTCP 2009 seguirà le procedure previste dalla L.R. 20/2000 s.m.i.

## NORME DI ATTUAZIONE

Con riferimento agli ambiti sovracomunali di pianificazione per il commercio, di cui all'art.64 comma 2 del PTCP 2009, viene proposta una ridefinizione, coerentemente alla evoluzione normativa regionale in materia urbanistica (LR 20/2000 così come modificata ed integrata dalla L.R. 6/2009 e L.R.23/2009), che promuove l'esercizio associato delle funzioni pianificatorie, ed in coerenza con l'art.103 del PTCP 2009 stesso "Ambiti territoriali di concertazione sovracomunale della pianificazione strutturale ed operativa", che al comma 3 identifica come "ambiti di coordinamento delle politiche urbanistiche" le Unioni e Associazioni di Comuni. La proposta della nuova articolazione degli ambiti sovracomunali di pianificazione per le aree commerciali, considera oltre l'assetto e gerarchizzazione del sistema insediativo, dei centri di gravitazione e ai caratteri di omogeneità e integrazione per la fruizione di servizi commerciali, anche la prassi consolidata delle Amministrazioni Locali alla cooperazione e condivisione delle scelte strategiche e operative di sviluppo territoriale nell'ambito della Unione o Associazioni di Comuni.

Si propone di far coincidere gli ambiti sovracomunali di pianificazione per il commercio con i confini amministrativi di Unioni di Comuni per gli ambiti Area nord, Terre D'Argine, Terre dei Castelli e l'ambito delle Valli del Dolo Dragone e Secchia.

L'ambito commerciale del Frignano coincide con i confini amministrativi della Comunità Montana del Frignano e l'ambito commerciale del Distretto Ceramico con l'Associazione dei Comuni modenesi del Distretto Ceramico.

Si propone di introdurre l'ambito commerciale di Modena composto dal solo comune capoluogo e l'Ambito commerciale dei comuni del Sorbara che comprende l'Unione dei Comuni del Sorbara ed i Comuni di Castelfranco Emilia e San Cesario sul Panaro.

Pertanto gli ambiti sovracomunali rilevanti ai fini della pianificazione degli insediamenti commerciali di interesse provinciale e sovracomunale sono proposti come di seguito riportato:

- 1) Ambito Area Nord che comprende i comuni di: Camposanto, Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Medolla, Mirandola, San Felice sul Panaro, San Possidonio, San Prospero sulla Secchia;
- 2) Ambito dei comuni del Sorbara che comprende i comuni di: Bastiglia, Bomporto, Castelfranco Emilia, Nonantola: Ravarino, San Cesario sul Panaro;
- 3) Ambito Terre d'Argine che comprende i comuni di : Campogalliano, Carpi, Novi di Modena, Soliera;
- 4) Ambito di Modena che comprende il comune di Modena;
- 5) Ambito del Distretto Ceramico che comprende i comuni di: Fiorano Modenese, Formigine, Maranello, Sassuolo;
- 6) Ambito Terre di Castelli che comprende i comuni di: Castelnuovo Rangone, Castelvetro, Guiglia, Marano sul Panaro, Savignano sul Panaro, Spilamberto, Vignola, Zocca;
- 7) Ambito del Frignano che comprende i comuni di: Fanano, Fiumalbo, Lama Mocogno, Montecreto, Montese, Pavullo nel Frignano, Pievepelago, Polinago, Riolunato, Serramazzoni, Sestola;
- 8) Ambito delle Valli del Dolo Dragone Secchia che comprende i Comuni di: Frassinoro, Montefiorino, Palagano, Prignano sulla Secchia.

Inoltre si propone di modificare l'art.64 del PTCP 2009 in relazione alla nuova pianificazione e programmazione commerciale prevista nella Variante generale al POIC.

In generale qualora si rendesse necessario sulla base delle valutazioni che emergeranno in sede di Conferenza di Pianificazione ai sensi dell'art.14 della L.R. 20/2000 s.m.i. e a seguito della nuova pianificazione e programmazione commerciale prevista dal POIC 2011, potranno essere apportate modifiche ed integrazioni all'apparato normativo del PTCP 2009, limitatamente alle norme coinvolte dalla pianificazione del commercio sul territorio provinciale.

#### QUADRO CONOSCITIVO

In relazione al Quadro conoscitivo vengono recepiti gli aggiornamenti specifici che verranno attuati attraverso la Variante Generale al POIC 2006.

Il capitolo 3E *Il sistema degli insediamenti commerciali*, viene integrato e aggiornato assumendo integralmente le risultanze delle analisi commerciali del Quadro Conoscitivo della Variante generale al POIC e della verifica sullo stato di attuazione del POIC 2006, compiute a seguito:

- della fase di confronto preliminare con rappresentanze economiche e sociali, Comuni e associazioni dei consumatori finalizzato alla condivisione delle linee strategiche per la revisione del Piano Operativo per gli insediamenti commerciali di interesse provinciale e sovracomunale;
- del percorso di confronto con Comuni, Associazioni e Unioni di Comuni nella formazione del Documento preliminare della Variante generale al POIC;
- delle analisi ed elaborazioni del Servizio Industria Commercio e Turismo, in particolare sui dati dell'osservatorio regionale del commercio.

Si propone inoltre di inserire tra gli elaborati del PTCP la schedatura dei poli funzioni a caratterizzazione commerciale esistenti sul territorio, come riportati in allegato al presente Documento Preliminare.

## 2. VALSAT PRELIMINARE

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).

Per quanto riguarda la valutazione preliminare che accompagna il Documento Preliminare, l'obiettivo dell'applicazione della VALSAT non sarà quindi di valutare la “*bontà*” delle scelte, ma di valutare per scegliere tra differenti azioni e politiche alternative quelle che permettono, opportunamente combinate, di raggiungere gli obiettivi di sostenibilità che ci si è posti. In questo modo la VALSAT permette di incorporare

le considerazioni ambientali e le alternative direttamente nelle politiche, piani e programmi, rivolgendosi agli effetti cumulativi e agli impatti su larga scala.

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).

## **2.1 La valutazione di sostenibilità**

### **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 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 riguarda quindi la predisposizione di una valutazione preventiva del documento preliminare, che in generale è 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 finalizzata a verificare, una volta individuati gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale, gli obiettivi generali e specifici del piano e le politiche-azioni 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 viene 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 da confrontarsi con target di riferimento. 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 articolerà 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.

Per ciascun ambito, gli indicatori individuati nella prima fase della VALSAT potranno essere quantificati e confrontati con i target.

La fase finale della valutazione quantitativa è costituita dalla verifica della coerenza delle norme di piano (coerenza interna, vs. altre azioni e coerenza esterna, vs. obiettivi di sostenibilità e target assunti).

#### I CRITERI CHIAVE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Gli elementi chiave da monitorare ai fini della sostenibilità ambientale e territoriale in materia di commercio 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 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 del rischio incidentalità e del danno da incidenti.

##### - sostenibilità relativi alle 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.

Si riporta di seguito inoltre il modello di scheda informativa di auto - valutazione delle aree commerciali di rilievo sovracomunale su cui sono previsti interventi o si prevede un potenziale sviluppo anche in riferimento allo stato di attuazione delle previsioni del POIC 2006.

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. QUESITI RELATIVI ALLA PROPOSTA DI INTERVENTI PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

3.1 L'intervento urbanistico della proposta commerciale consiste in:

- Nuova previsione (urbanizzabile)
- Intervento in area urbanizzata

3.2 L'intervento edilizio della proposta commerciale consiste in:

- Nuova costruzione (ex novo)
- Demolizione e nuova costruzione
- Ampliamento edilizio
- Restauro/ristrutturazione dell'esistente

3.3 L'intervento comporta riqualificazione urbana del comparto e delle sue adiacenze?

Barrare il caso     (Sì)     (No)

Descrizione

---

---

---

3.4 Indicare la destinazione urbanistica vigente dell'area interessata dalla proposta

---

---

---

*(in caso di trasferimento indicare la destinazione urbanistica vigente dell'area su cui si andrà a trasferire la struttura commerciale e specificare inoltre come verrà utilizzata la struttura che rimane, oggetto del trasferimento)*

3.5 Nel caso di riuso di edifici esistenti indicare:

- a) Barrare il caso:     edificio dismesso     edificio non dismesso
- b) l'uso/funzione prevista dallo strumento urbanistico

c) l'uso/funzione in atto

---

---

d) la Superficie Utile dell'edificio

---

Note:

---

---

3.6 Indicare se l'area destinabile all'insediamento commerciale è inclusa:

- a) nel centro storico (ex zona A)  (Si)  (No)
- b) nel centro capoluogo abitato  
(come perimetrato ai sensi del codice della strada)  (Si)  (No)

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  (Si)  (No)

Se Si, 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  (Si)  (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  (Si)  (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 storizzate, 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

---

---

---

---

## 2.2 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

Tali indicatori saranno precisati ed approfonditi in relazione alla tematica specifica del commercio con riferimento agli indicatori individuati nell'ambito del POIC e del suo percorso di formazione ed a seguito della Conferenza di Pianificazione.



**ALLEGATI**



**ALLEGATO A**

**SCHEDE POLI FUNZIONALI A CARATTERIZZAZIONE COMMERCIALE ESISTENTI**

(art.64 delle Norme di Attuazione PTCP 2009)



## **SCHEDA N.1**

### **Polo funzionale a caratterizzazione commerciale**

#### **Centro commerciale di livello superiore “Grandemilia” e relativa integrazione con area per grandi strutture Cittanova- Viale Virgilio, Viale Ovidio**

Polo funzionale a caratterizzazione commerciale ubicato in Comune di Modena in località Cittanova – Bruciata.

Si tratta di Centro Commerciale di livello superiore (ai sensi della DCR n.1253/1999 s.m.i. punto 1.7) ubicato in un lotto di 202.639 mq di Superficie Territoriale con una superficie di Vendita complessiva di 25.218 mq.

Questa Superficie di Vendita è suddivisa nelle seguenti tipologie articolate per merceologia alimentare e non alimentare:

- 9.750 mq per GRANDI STRUTTURE così suddivisi: 5.850 mq ALIMENTARE e 3.900 NON ALIMENTARE;
- 2.300 mq per struttura MEDIO GRANDE NON ALIMENTARE;
- 2.043 mq per struttura MEDIO GRANDE NON ALIMENTARE;
- 2.500 mq per struttura MEDIO GRANDE NON ALIMENTARE.

La struttura esistente è stata integrata con l'area per grandi strutture Cittanova – Viale Virgilio, Viale Ovidio (ID n.50) prevista dal POIC 2006 e inserita negli strumenti urbanistici comunali:

- PSC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 24 maggio 2010
- POC approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.34 del 24/05/2010 come intervento di nuova costruzione di una grande struttura di vendita non alimentare con una SV complessiva di 10.000 mq.

Per l'integrazione Cittanova – Viale Virgilio, Viale Ovidio è stata rilasciata una autorizzazione commerciale in data 08/03/2010 per la merceologia NON ALIMENTARE di 9.985 mq.



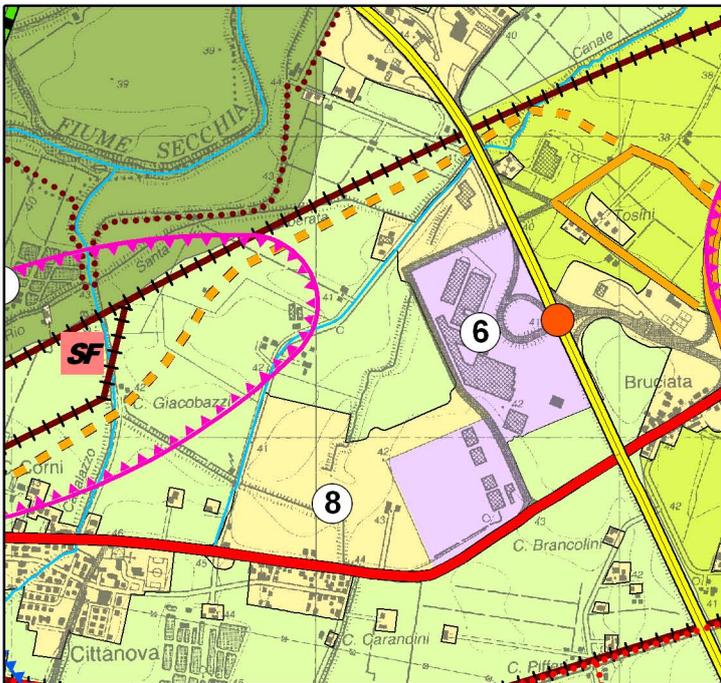
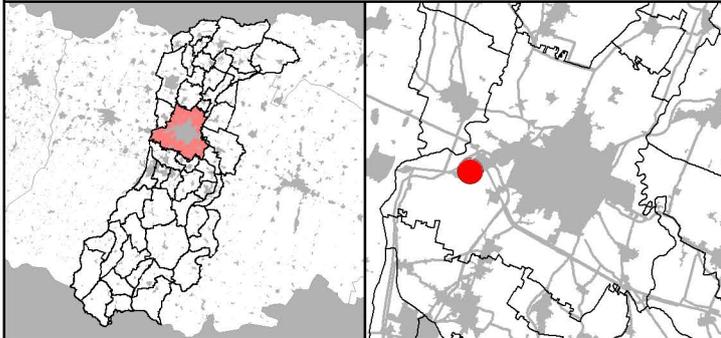
# Provincia di Modena

## Schede poli funzionali a caratterizzazione commerciale esistenti

### SCHEDA N.1

### Centro commerciale di livello superiore "Grandemilia"

Comune di Modena



#### PTCP 2009

(approvato con DCP n.46 del 18/03/2009)

#### Carta 4

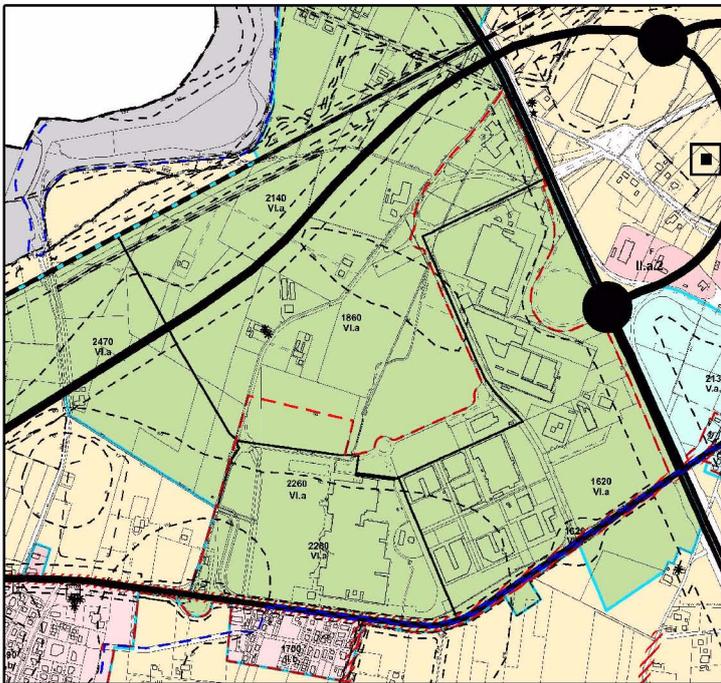
#### Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale

##### Estratto dalla legenda

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Aree di valore naturale e ambientale         |  | Autostrade                               |
|  | Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola |  | Caselli autostradali                     |
|  | Ambiti agricoli periurbani                   |  | Viabilità regionale o interprovinciale   |
|  | Territorio insediato                         |  | Viabilità di rilievo provinciale         |
|  | Reticolo idrografico principale              |  | Interventi significativi sulla viabilità |
|  |  |  | Linee ferroviarie                        |
|  |  |  | Scalo Mercati di Cittanova-Marzaglia     |

##### Poli funzionali e dotazioni territoriali

- (N.) (6) Quartiere Fieristico di Modena  
(8) Grandemilia a Modena
- Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale
- Ambiti produttivi consolidati



#### PSC

(approvato con DCC n.34 del 24/05/2010)

#### Azzonamento del territorio comunale

##### Estratto dalla legenda

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|   | Territorio urbanizzato   |  | Autostrade                              |
|   | Territorio urbanizzabile   |  | Caselli autostradali                    |
| <b>II - Ambiti urbani consolidati</b>                     |  |  | Strade extraurbane principali           |
|   | a2 - aree di tutela e ricostruzione ambientale situate in territorio extraurbano |  | Strade extraurbane secondarie           |
|   | b - aree di consolidamento di zone residenziali e miste                          |  | Linee ferroviarie di competenza statale |
| <b>V - Ambiti specializzati per attività produttive</b>   |  |  | Aree per vie di comunicazione           |
|   | a - aree di rilievo comunale   |  | Svincoli attrezzati a più livelli       |
| <b>VI - Poli funzionali</b>                               |  |  | Sistema delle piste ciclabili previste  |
|   | a - aree per funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione       |  | Viabilità storica                       |
| <b>VII - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola</b> |  |  | Zone elementari identificate per ambiti |
|   | b - di interesse ambientale  |  |   |



## **SCHEDA N.2**

### **Polo funzionale a caratterizzazione commerciale**

#### **Palasport e Centro commerciale "I Portali"**

Polo funzionale a caratterizzazione commerciale ubicato in comune di Modena in via dello Sport.

Si tratta di un Centro Commerciale di livello superiore (ai sensi della DCR n.1253/1999 s.m.i. punto 1.7) che si inserisce all'interno del Polo funzionale esistente individuato dal PTCP 2009 all'art.63 comma 5 "Palasport e centro Commerciale i Portali".

Il Centro Commerciale è ubicato in un lotto di 109.979 mq di Superficie Territoriale con una Superficie di Vendita complessiva di 13.197 mq, di cui 8.264 mq per GRANDI STRUTTURE così articolati in base alla merceologia: 2.500 mq ALIMENTARE e 5.764 mq NON ALIMENTARE



# Provincia di Modena

## Schede poli funzionali a caratterizzazione commerciale esistenti

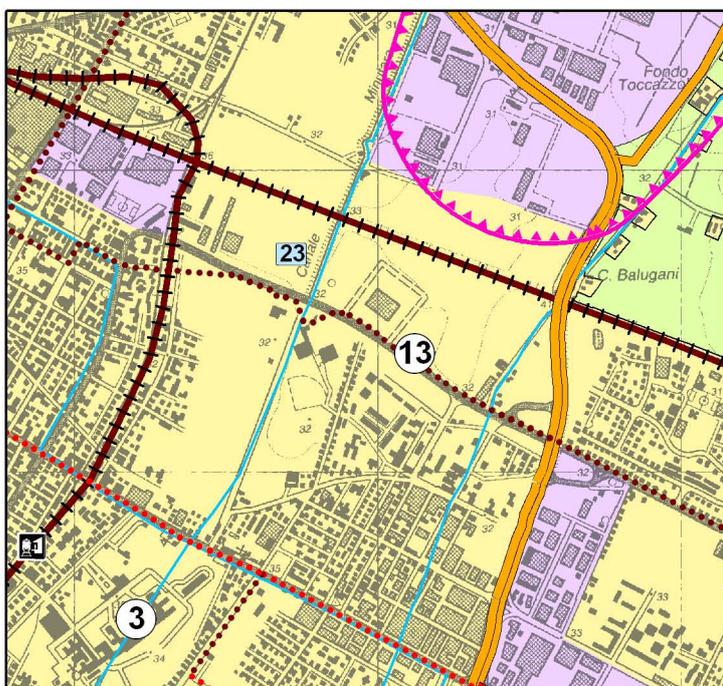
### SCHEDA N.2

#### Centro commerciale di livello superiore "I Portali"

Comune di Modena



Ortofoto 2008 (c) AGEA



### PTCP 2009

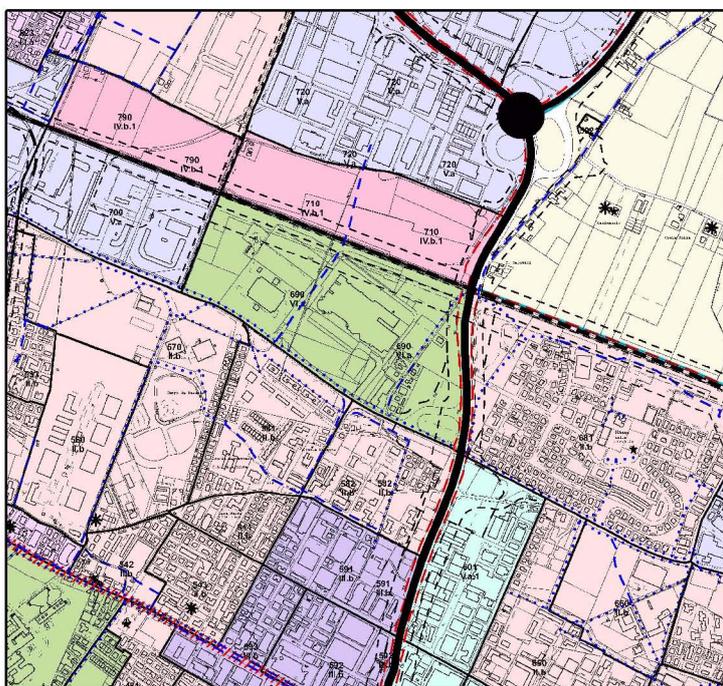
(approvato con DCP n.46 del 18/03/2009)

#### Carta 4

#### Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale

##### Estratto dalla legenda

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|   | Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola                    |  | Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale |
|   | Territorio insediato  |  | Ambiti produttivi consolidati   |
|   | Reticolo idrografico principale                                 |  | Viabilità di rilievo provinciale                                      |
| <b>Poli funzionali e dotazioni territoriali</b> |   |  | Linee ferroviarie   |
|   | (13) Palasport e Centro Commerciale "I Portali"                 |  | Altre stazioni del SFR  |
|   | (3) Policlinico Universitario e Facoltà di Medicina e Chirurgia |  | Ciclabili esistenti   |
|   |   |  | Ciclabili di progetto   |
| <b>Dotazioni sovracomunali</b>                  |   |  |   |
|   | (23) Questura di Modena   |  |   |



### PSC

(approvato con DCC n.34 del 24/05/2010)

#### Cartografia di PSC

##### Estratto dalla legenda

- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|   | Territorio urbanizzato   |  | VI - Poli funzionali   |
|   | Territorio urbanizzabile   |  | a - aree per funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione |
| <b>II - Ambiti urbani consolidati</b>                   |  |  | VII - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola                         |
|   | b - aree di consolidamento di zone residenziali e miste  |  | a - normale  |
| <b>III - Ambiti da riqualificare</b>                    |  |  | Strade extraurbane principali  |
|   | b - aree di ricomposizione e riassetto   |  | Linee ferroviarie di competenza statale                                    |
| <b>IV - Ambiti per i nuovi insediamenti</b>             |  |  | Aree per vie di comunicazione  |
|   | b1 - aree di espansione residenziale e miste a rilevante dotazione ecologica ambientale e di attrezzature collettive |  | Sistema delle piste ciclabili previste                                     |
| <b>V - Ambiti specializzati per attività produttive</b> |  |  | Viabilità storica  |
|   | a - aree di rilievo comunale   |  | Zone elementari identificate per ambiti                                    |



### **SCHEDA N.3**

#### **Polo funzionale a caratterizzazione commerciale**

#### **Centro commerciale di livello superiore "La Rotonda"**

Polo funzionale a caratterizzazione commerciale ubicato in comune di Modena in via Morane.

Si tratta di un Centro Commerciale di livello superiore (ai sensi della DCR n.1253/1999 s.m.i. punto 1.7), che si colloca su un lotto di 72.800 mq di Superficie territoriale con una Superficie di Vendita complessiva di 10.144 mq, di cui 6.073 mq per GRANDI STRUTTURE così articolati in base alla merceologia: 3.593 mq ALIMENTARE e 2.480 mq NON ALIMENTARE



# Provincia di Modena

## Schede poli funzionali a caratterizzazione commerciale esistenti

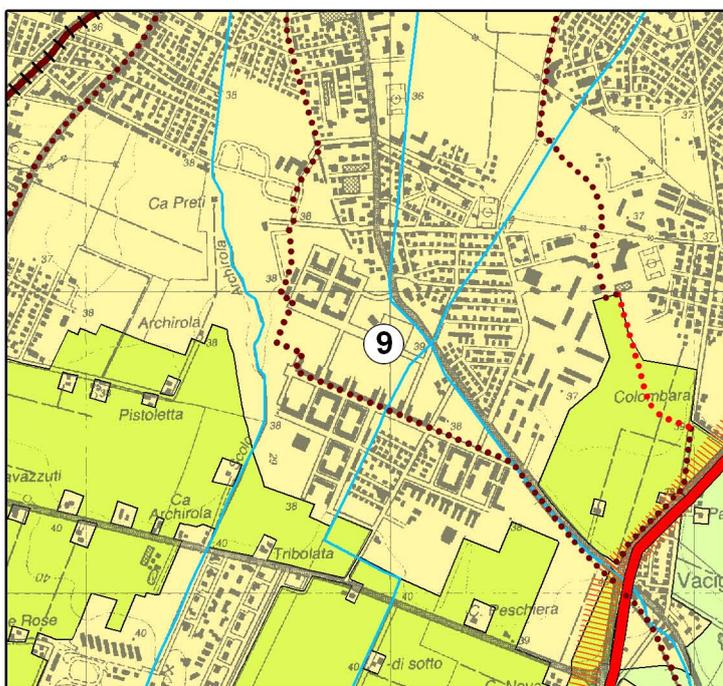
### SCHEDA N.3

#### Centro commerciale di livello superiore "La Rotonda"

Comune di Modena



Ortofoto 2008 (c) AGEA



#### PTCP 2009

(approvato con DCP n.46 del 18/03/2009)

#### Carta 4

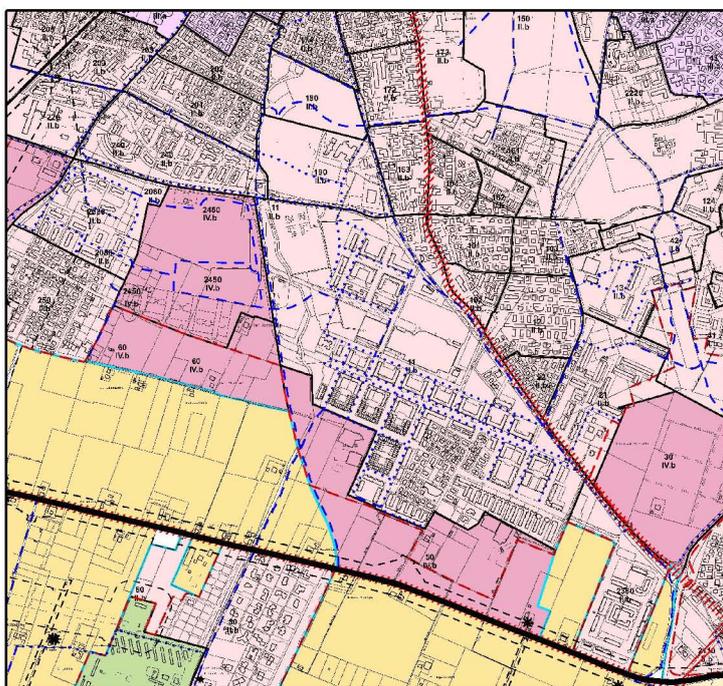
#### Aspetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale

#### Estratto dalla legenda

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola |  | Linee ferroviarie                      |
|  | Territorio insediato                         |  | Viabilità regionale o interprovinciale |
|  | Ambiti agricoli periurbani                   |  | Ciclabili esistenti                    |
|  | Reticolo idrografico principale              |  | Ciclabili di progetto                  |

#### Poli funzionali e dotazioni territoriali

- (N.) (9) Centro Commerciale "La Rotonda"



#### PSC

(approvato con DCC n.34 del 24/05/2010)

#### Cartografia di PSC

#### Estratto dalla legenda

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Territorio urbanizzato   |  | IX - Ambiti agricoli periurbani         |
|  | Territorio urbanizzabile   |  | ambiti agricoli periurbani              |
|  | II - Ambiti urbani consolidati   |  | Strade extraurbane secondarie           |
|  | b - aree di consolidamento di zone residenziali e miste  |  | Altre ferrovie                          |
|  | III - Ambiti da riqualificare  |  | Aree per vie di comunicazione           |
|  | a - aree di riequilibrio dei tessuti carenti   |  | Sistema delle piste ciclabili previste  |
|  | IV - Ambiti per i nuovi insediamenti   |  | Viabilità storica                       |
|  | b - aree di espansione residenziale e miste caratterizzate dal rapporto con il paesaggio extraurbano |  | Zone elementari identificate per ambiti |
|  | VI - Poli funzionali   |  |   |
|  | a - aree per funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione                           |  |   |



#### **SCHEDA N.4**

##### **Polo funzionale a caratterizzazione commerciale**

##### **Centro commerciale di livello superiore “Borgogioiso” a Carpi**

Polo funzionale a prevalente caratterizzazione commerciale ubicato nel comune di Carpi in Viale dell'Industria, 31.

Il Centro Commerciale di livello superiore (ai sensi della DCR n.1253/1999 s.m.i. punto 1.7) si colloca su un lotto di 111.928 mq. di Superficie Territoriale con una superficie di Vendita complessiva di 17610 mq, di cui 9.480 mq per GRANDI STRUTTURE così articolati per merceologia: 5.966 mq ALIMENTARE e 3.514 mq NON ALIMENTARE.



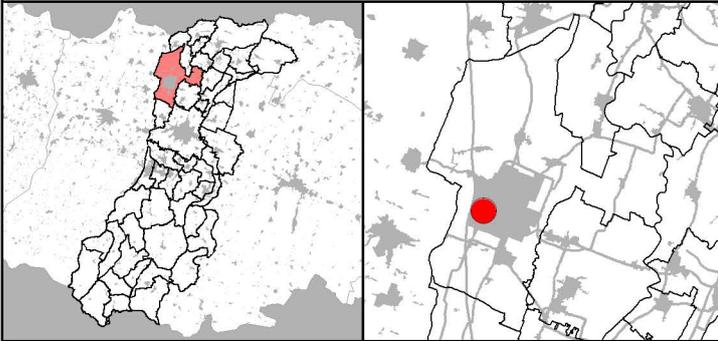
# Provincia di Modena

## Schede poli funzionali a caratterizzazione commerciale esistenti

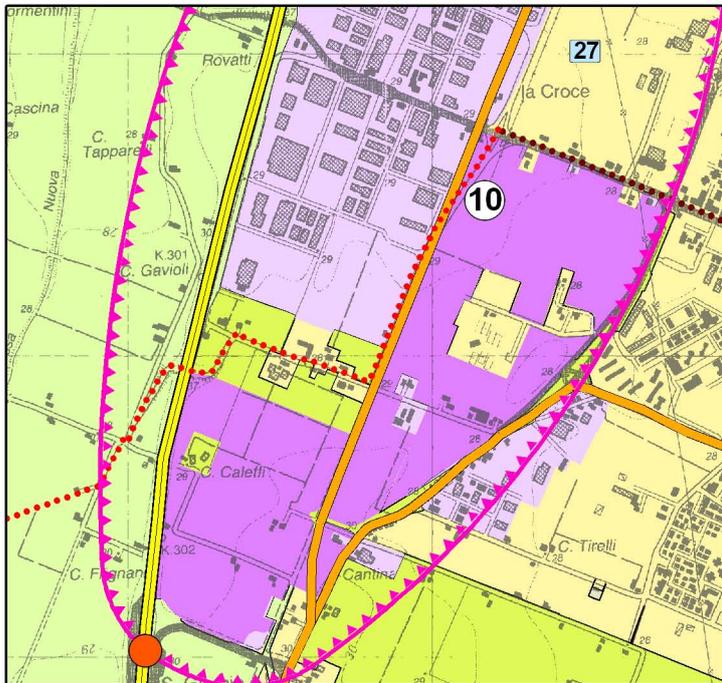
### SCHEDA N.4

### Centro commerciale di livello superiore "Borgogioioso"

Comune di Carpi



Ortofoto 2008 (c) AGEA



#### PTCP 2009

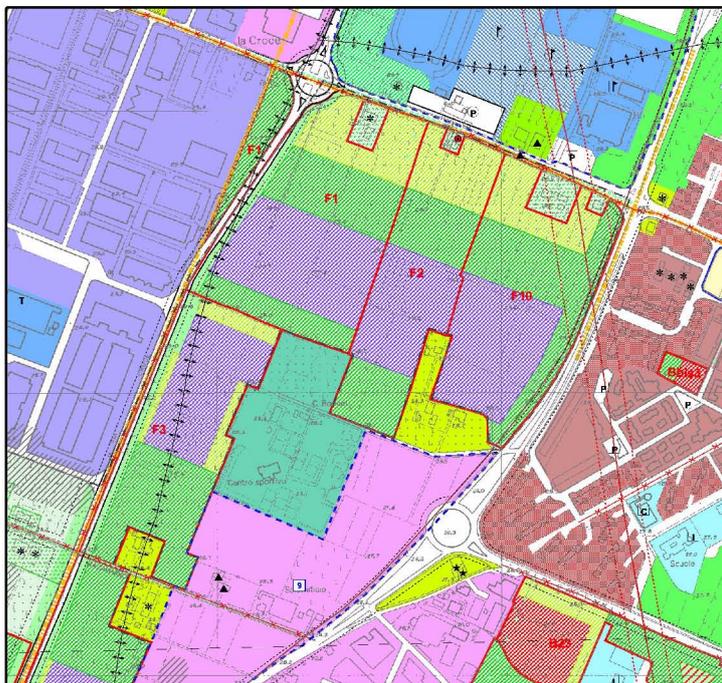
(approvato con DCP n.46 del 18/03/2009)

#### Carta 4

#### Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale

##### Estratto dalla legenda

- |   |  |
|---|--|
| Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola    | Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale        |
| Ambiti agricoli periurbani                      | Ambiti produttivi consolidati  |
| Territorio insediato                            | Ambiti produttivi di espansione con superficie territoriale superiore a 5 ha |
| <b>Poli funzionali e dotazioni territoriali</b> | Autostrade   |
| (10) Borgogioioso a Carpi                       | Caselli autostradali   |
| <b>Dotazioni sovracomunali</b>                  | Viabilità di rilievo provinciale   |
| (27) Multisala di Carpi                         | Ciclabili esistenti  |
|   | Ciclabili di progetto  |



#### PRG

(approvato con DGP n.174 del 30/04/2002)

#### Azzonamento del territorio comunale

##### Estratto dalla legenda

- |  |  |
|--|--|
| <b>TITOLO III Capo III - Città consolidata</b>                           | <b>TITOLO III Capo VII - Città dei servizi</b>                   |
| tessuti a forte caratterizzazione infrastrutturale gerarchica            | attrezzature generali d'interesse pubblico: esistente e progetto |
| tessuti caratterizzati da impianto urbanistico unitario                  | attrezzature tecnologiche  |
| ville con parco  | attrezzature sportive per lo spettacolo sportivo                 |
| edifici residenziali con giardino all'interno del territorio urbanizzato | attrezzature di quartiere: esistente e progetto                  |
| tessuti polifunzionali   | parcheggi pubblici: esistente e progetto                         |
| tessuti produttivi   | attrezzature sportive e ricreative private                       |
| <b>TITOLO III Capo V - Città da trasformare</b>                          |  |
| direzionale-commerciale Tipo F   |  |



## **SCHEDA N.5**

### **Polo funzionale a caratterizzazione commerciale**

#### **Centro commerciale di livello superiore "Della Mirandola"**

Polo funzionale a caratterizzazione commerciale ubicato in comune di Mirandola in via Agnini.

Il Centro Commerciale di livello superiore (ai sensi della DCR n.1253/1999 s.m.i. punto 1.7) si colloca su un lotto di 93.077 mq. di Superficie Territoriale con una Superficie di Vendita complessiva di 9093 mq, di cui 6.585 mq per GRANDI STRUTTURE così articolati per merceologia: 3.763 mq ALIMENTARE e 2822 mq NON ALIMENTARE

Il centro commerciale è inserito in un "PP D4 Viale Agnini", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N° 176 del 30/10/11971997, successivamente modificato con ampliamento del perimetro e della superficie del Centro commerciale con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 147 del 25/07/2002.

Con riferimento al Centro commerciale sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita:

- GRANDE ALIMENTARE Ampliamento con accorpamento  
SV ALIMENTARE 3.763 mq  
SV NON ALIMENTARE 2.822 mq  
TOTALE SV 6.585 mq
- MEDIO GRANDE  
SV NON ALIMENTARE 1.723 mq  
TOTALE SV 1.723 mq
- MEDIO PICCOLA  
SV NON ALIMENTARE 1.058 mq  
TOTALE SV 1058 mq
- MEDIO PICCOLA  
SV NON ALIMENTARE 1.048 mq  
TOTALE SV 1.048 m



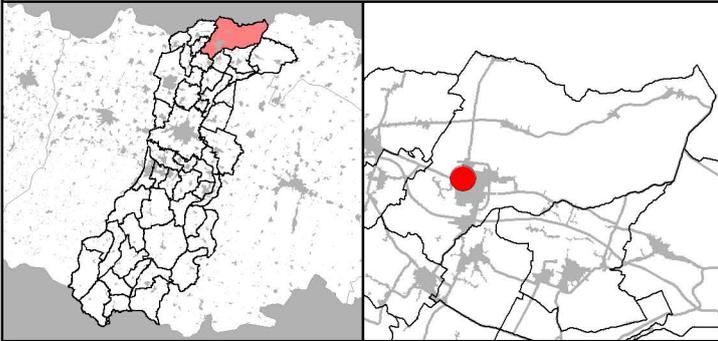
# Provincia di Modena

## Schede poli funzionali a caratterizzazione commerciale esistenti

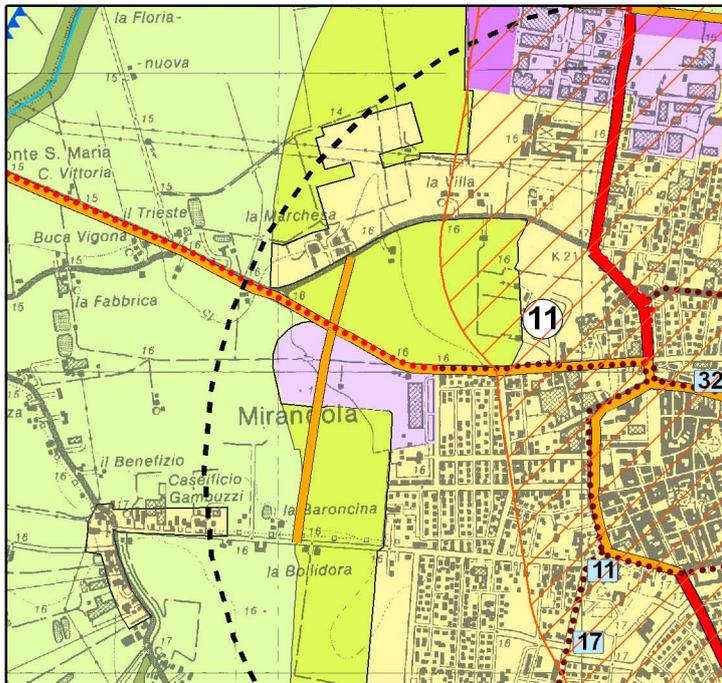
### SCHEDE N.5

#### Centro commerciale di livello superiore "Della Mirandola"

Comune di Mirandola



Ortofoto 2008 (c) AGEA



#### PTCP 2009

(approvato con DCP n.46 del 18/03/2009)

#### Carta 4

#### Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale

##### Estratto dalla legenda

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Aree di valore naturale e ambientale         |  | Ambiti produttivi consolidati  |
|  | Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola |  | Ambiti produttivi di espansione con superficie territoriale superiore a 5 ha |
|  | Ambiti agricoli periurbani                   |  | Centri ordinatori  |
|  | Territorio insediato                         |  | Viabilità regionale o interprovinciale                                       |
|  | Reticolo idrografico principale              |  | Viabilità di rilievo provinciale   |

##### Poli funzionali e dotazioni territoriali

(N) (11) Della Mirandola a Mirandola

- (N) (11) Ospedale Santa Maria Bianca a Mirandola  
 (17) Distretto sanitario di Mirandola  
 (32) Stazione autocorriere Mirandola

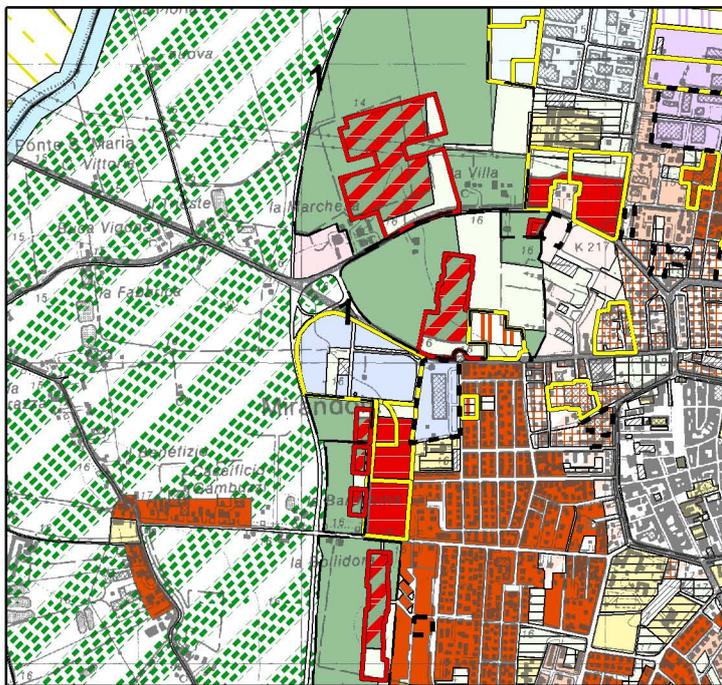
#### PRG

(approvato con DGP n.153 del 17/04/2001)

#### Zonizzazione

##### Estratto dalla legenda

- |  |                                       |  |                               |
|--|---------------------------------------|--|-------------------------------|
|  | Presenza di vegetazione da salvare    |  | Zone omogenee C3              |
|  | Potenziare la presenza di vegetazione |  | Zone omogenee D1              |
|  | Zona omogenea "A" del capoluogo       |  | Zone omogenee D2              |
|  | Zona omogenea E1                      |  | Zone omogenee D3              |
|  | Zona omogenea E2                      |  | Zone omogenee D4              |
|  | Zone del bosco della cintura urbana   |  | Zone omogenee D5              |
|  | Zone destinate a Parcheggi pubblici   |  | Zone omogenee F/G1            |
|  | Zone omogenee B1                      |  | Zone omogenee F/G2            |
|  | Zone omogenee B2                      |  | zone commerciali              |
|  | Zone omogenee B3                      |  | Comparto di intervento        |
|  | Zone omogenee B4                      |  | Comparto perequato bosco c.u. |
|  | Zone omogenee B5                      |  | Zona C3 intervento unitario   |
|  | Zone omogenee C1                      |  |                               |
|  | Zone omogenee C2                      |  |                               |





## **SCHEDA N.6**

### **Polo funzionale a caratterizzazione commerciale**

#### **Centro commerciale di livello superiore "Panorama" a Sassuolo**

Polo funzionale a prevalente caratterizzazione commerciale ubicato a Sassuolo in Via Archimede, 9.

Il Centro Commerciale di livello superiore (ai sensi della DCR n.1253/1999 s.m.i. punto 1.7) si colloca su un lotto di 52.218 mq. di Superficie Territoriale con una Superficie di Vendita complessiva di 8.267 mq, di cui per grande struttura 4878 così articolati per merceologia: 3.500 mq ALIMENTARE e 1.378 mq NON ALIMENTARE.



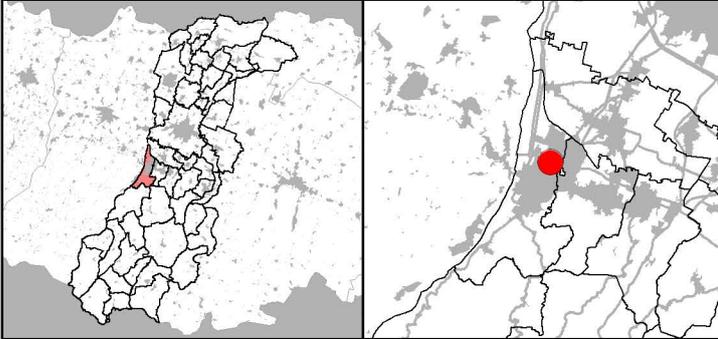
# Provincia di Modena

## Schede poli funzionali a caratterizzazione commerciale esistenti

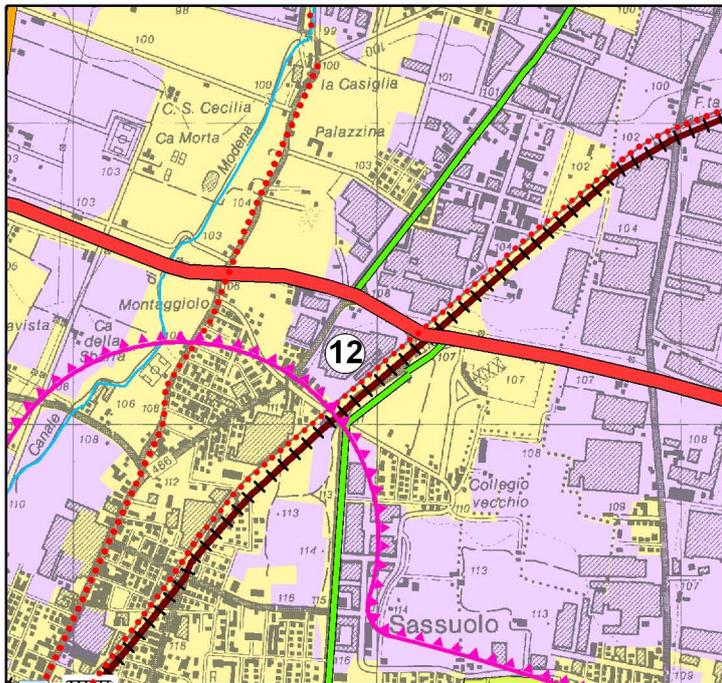
### SCHEDE N.6

#### Centro commerciale di livello superiore "Panorama"

Comune di Sassuolo



Ortofoto 2008 (c) AGEA



#### PTCP 2009

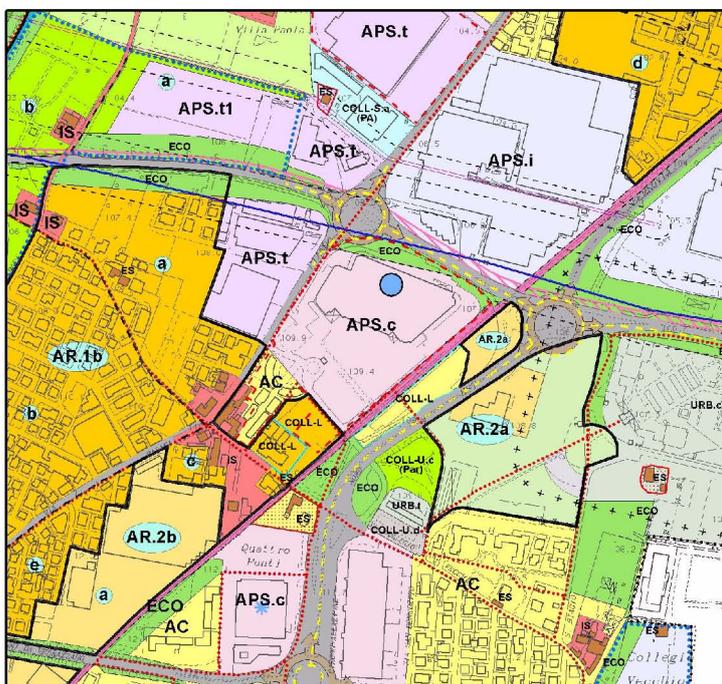
(approvato con DCP n.46 del 18/03/2009)

#### Carta 4

#### Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale

##### Estratto dalla legenda

- Territorio insediato
- Reticolo idrografico principale
- N. (12) Panorama a Sassuolo
- Ambiti produttivi consolidati
- Viabilità regionale o interprovinciale
- Rete stradale di supporto
- Linee ferroviarie
- Ciclabili di progetto
- Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale



#### PSC

(approvato con DCC n.135 del 23/10/2007)

#### Ambiti e trasformazioni territoriali

##### Estratto dalla legenda

- IS - insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale
- Suddivisione in ambiti
- AC - ambiti urbani consolidati
- AR1 - riqualificazione diffusa
- APS.i - Prevalenza di attività industriali
- APS.c - attività commerciali
- APS.t - attività terziario-direzionali
- Polo esistente (centro commerciale Panorama)
- Grandi strutture commerciali di rilevanza sovracomunale
- Adeguamento viabilità esistente
- Fascia per l'eventuale realizzazione di una linea di trasporto pubblico in sede propria Sassuolo-Vignola con affiancamento di una pista ciclabile
- Area ferroviaria
- Piste ciclabili principali
- COLL-S- PA - sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile
- COLL-U- Par - parchi urbani
- Parcheggi
- COLL-L spazi ed attrezzature di livello locale
- Dotazioni ecologiche ed ambientali



