

SCHEDA AREA POLIFUNZIONALE

Ambito polifunzionale previsto nel PGT2009	
Ubicazione e descrizione dell'area 	Via de Gasperi Dest. urbanistica attuale: area polifunzionale esterna al perimetro urbanizzato comunale. Stato dei luoghi: attualmente agricolo Superficie territoriale totale: mq 161.000,00
Si veda paragrafo successivo	

CONFERMANDO QUANTO PREVISTO NEL VIGENTE PGT2009, si riporta l'analisi effettuata per l'area polifunzionale in esame.

Si prevede l'individuazione di un area a nord del territorio comunale dove localizzare lo sviluppo futuro di impianti e strutture ad uso pubblico, di tipo ricettivo, ricreativo e sportivo.

Inoltre, si prevede per la stessa anche l'attribuzione di una vocazione commerciale, destinata allo sviluppo di grandi strutture di vendita per l'implementazione della rete commerciale intercomunale. Si precisa che viene utilizzato il termine "vocazione" per specificare le intenzioni dell'Amministrazione: essa attribuisce all'area in questione una "potenzialità" di sviluppo commerciale, resta poi salvo il principio per il quale l'approvazione degli interventi specifici è stabilita dalla Conferenza di Servizi, costituita dall'amministrazione comunale stessa e dagli altri organi competenti in capo alla Regione.

L'amministrazione comunale, al fine di dimostrare l'idoneità dell'area ad una vocazione commerciale, ha effettuato un'analisi preventiva per verificare la compatibilità commerciale, urbanistica e ambientale di un possibile intervento in oggetto, che viene riportata nell'ALLEGATO 3 di questo stesso documento.

L'area in oggetto si sviluppa su una superficie territoriale complessiva pari a mq 161.000, interessata da una fascia di rispetto di un elettrodotto comunale di mq 40.750 che non potrà

vedere presenza di edificazione ma solo, eventualmente, di parcheggi e/o opere di mitigazione ambientale paesistica.

Dal punto di vista classificativo la proposta si annovera fra quelle di cui all'art.4.2 comma 2 lett.a2) "centro commerciale multifunzionale" della DGR 4 luglio 2007 n.8/5054 "Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008" e s.m.i. e ripreso dal Codice del Commercio 2012.

L'intenzione dell'Amministrazione comunale è quella di promuovere le seguenti previsioni insediative:

1) Tipologia: Commerciale

- a. un punto vendita per merceologia alimentare ed extra alimentare (elettronica, audio, video ed elettrodomestici - abbigliamento, scarpe e accessori - sport, tempo libero, bricolage, libri - mobili, casa e accessori di arredo)

1. sup. coperta	mq	5.000
2. SLP	mq	8.500
3. Superficie di vendita	mq	6.000
4. piani	n.	2
5. altezza	m	15,00
6. lotto fondiario teorico afferente ¹	mq	14.167
7. dotazioni pubbliche minime 200% SLP	mq	17.000
8. dotazioni pertinenziali di legge		

- b. alcune decine di punti vendita con superficie fino a 150 metri quadrati per merceologia alimentare ed extra alimentare specifica;

1. sup. coperta	mq	5.000
2. SLP	mq	8.000
3. Superficie di vendita	mq	5.500
4. piani	n.	2
5. altezza	m	12,00
6. lotto fondiario teorico afferente	mq	13.333
7. dotazioni pubbliche minime 200% slp	mq	16.000

¹ Definito in base ad un parametro di 0,60 mq/mq di utilizzazione fondiaria di SLP

8. dotazioni pertinenziali di legge

c. alcuni punti vendita extra alimentare specializzati fino a 1.500 metri quadrati (elettronica, audio, video ed elettrodomestici - abbigliamento, scarpe e accessori - sport, tempo libero, bricolage, libri - mobili, casa e accessori di arredo)

1. sup. coperta mq	mq	2.500
2. SLP	mq	5.000
3. Superficie di vendita	mq	3.500
4. piani	n.	2
5. altezza	m	12,00
6. lotto fondiario teorico afferente	mq	8.333
7. dotazioni pubbliche minime 200% slp mq		10.000
8. dotazioni pertinenziali di legge		

Le previsioni distributive delle slp commerciali e delle superfici di vendita potranno subire modifiche relative alle tre tipologie entro i limiti complessivi fissati.

2) tipologia: Ricreativa e pubblici esercizi

a. alcuni esercizi per servizi di ristorazione;

1. sup. coperta	mq	1.000
2. SLP	mq	2.000
3. piani	n.	2
4. altezza	m.	10,00
5. lotto fondiario teorico afferente	mq	3.333
6. dotazioni pubbliche minime 100% slp mq		2000
7. dotazioni pertinenziali di legge		

b. un complesso cinematografico multisala;

1. sup. coperta	mq	4.000
2. SLP	mq	6.500
3. piani	n.	2
4. altezza	m	12,00
5. lotto fondiario teorico afferente	mq	10.833

6. dotazioni pubbliche minime 150% slp mq 9.750
 7. dotazioni pertinenziali di legge
- c. spazi di gioco sorvegliati per bambini;
1. sup. coperta mq 500
 2. SLP mq 500
 3. piani n. 1
 4. altezza ml 5,00
 5. lotto fondiario teorico afferente mq 833
 6. dotazioni pubbliche minime 100% slp mq 500
 7. dotazioni pertinenziali di legge
- d. area centrale di smistamento e distribuzione idonea all'organizzazione di eventi.
1. sup. coperta mq 3.000
 2. SLP mq 4.500
 3. piani n. 2
 4. altezza m 10,00
 5. lotto fondiario teorico afferente mq 7.500
 6. dotazioni pubbliche previste 200% slp mq 9.000
 7. dotazioni pertinenziali di legge

3) Tipologia: Ricettiva

- a. un albergo e centro congressi completo di ristorante e servizi di bar con circa 100 camere oltre che accessori e wellness center;
1. sup. coperta mq 2.500
 2. SLP mq 7.500
 3. piani n. 3
 4. altezza m. 12,00
 5. lotto fondiario teorico afferente mq 12.500
 6. dotazioni pubbliche previste 100% slp mq 7.500
 7. dotazioni pertinenziali di legge

Al fine di quantificare l'entità dell'intervento si riporta il seguente schema riassuntivo sui parametri edilizi ed urbanistici di previsione.

<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>
Superficie Coperta	23.500 mq
SLP	42.500 mq
Superficie di vendita	15.000 mq
Piani	Variabile
Altezza	Variabile
Area fondiaria teorica afferente ¹	70.833 mq
Dotazioni pubbliche minime compreso verde di mitigazione	71.750 mq
Viabilità, distribuzione e altri servizi	18.667 mq

¹ Definito in base ad un parametro di 0,60 mq/mq di utilizzazione fondiaria di SLP

Tale insediamento prevede misure compensative afferenti alla realizzazione di una o più opere destinate a servizi pubblici comunali, la cui identificazione verrà operata dalla stessa Amministrazione comunale, e resa nota al soggetto attuatore, considerando un tetto di spesa massima di 4.500.000 eu.

L'importo risulta abbondantemente superiore ai parametri compensativi minimi fissati dalla disposizione regionale in tema di "risarcimento" ai comuni sedi di insediamenti commerciali di cui alla grande struttura di vendita (eu 180 /mq di superficie di vendita).

Ulteriore misura compensativa è prevista attraverso il versamento al comune della somma di € 1.500.000 da utilizzarsi come mitigazione delle diverse forme di impatto territoriale che la trasformazione determina, con particolare riferimento alla struttura socio economica della comunità di Sannazzaro.

Sono auspicabili inoltre le seguenti misure dirette ritenute compensative dei diversi effetti d'impatto della nuova grande struttura di vendita:

- si prospetta una opportunità occupazionale attorno ai 400 addetti per i quali si potrà concordare un titolo di preferenzialità a residenti nel comune o nei comuni contermini.
- valorizzazione delle produzioni lombarde con inserimento nella filiera distributiva soprattutto di prodotti derivanti dal bacino territoriale della Lomellina,
- si prevedono azioni di sostegno al marketing territoriale, tra le quali verrà convenzionato, in forma giuridicamente adeguata, un privilegio per gli operatori commerciali, titolari di esercizi pubblici di vendita e/o somministrazione di bevande

su territorio comunale, per l'ingresso nelle nuove strutture commerciali con corrispettivo e/o canone agevolato.

- fornitura di servizi agevolati a categorie sociali deboli o protette.
- ogni altra azione di mitigazione ambientale compresa la creazione di fasce boscate.
- contenimento dell'inquinamento dell'aria mediante l'utilizzo di automezzi a basso impatto ambientale per l'approvvigionamento del punto vendita.
- utilizzo di tecnologie avanzate di basso contenuto emissivo e di alto contenimento energetico, ivi compresi sistemi di produzione dell'energia di tipo solare, da utilizzarsi nelle costruzioni.