

AREA VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE E AUTORIZZAZIONI

IL RESPONSABILE

**DENIS BARBIERI**

PEC

**Comune di Vignola**[comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it](mailto:comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it)

c.a Serena Bergamini

**OGGETTO: Accordo di programma ai sensi degli artt. 59 e art. 60 della L.R. 24/2017 per la riqualificazione dell'ambito ove è collocata la struttura commerciale denominata "I Ciliegi" con insediamento di attività di interesse pubblico e riallocazione di una grande struttura di vendita, con cessione dell'area, in nuovo ambito in variante alla strumentazione urbanistica comunale e al POIC.**

**Richiesta integrazioni al documento preliminare di Val.SAT relativo alla variante al POIC**

Si dà atto che il procedimento è stato avviato nel luglio 2022 come Accordo di Programma in variante al solo P.R.G. e solo successivamente, a seguito di approfondimenti condotti con la Provincia di Modena e le Regione Emilia-Romagna, è stato verificato che lo stesso comportasse variante sia al P.R.G. che al P.O.I.C.

La documentazione completa è stata messa a disposizione degli Enti, a seguito della verifica della completezza formale degli stessi da parte del Comune di Vignola, in data 5 agosto 2024.

Oggetto dell'Accordo è la riqualificazione e decongestionamento dell'ambito urbano dell'attuale centro commerciale de "I Ciliegi" tramite ridefinizione delle funzioni insediabili e cessione di spazi per attività di interesse pubblico, qualificazione architettonica e della viabilità oltre che delle aree pubbliche circostanti con incremento significativo delle piantumazioni presenti nell'intero ambito. Questo attraverso l'allocazione in altra area della grande struttura di vendita alimentare e cessione in proprietà pubblica oltre che delle dotazioni previste anche di uno spazio da utilizzarsi per pubbliche finalità, con conseguente variante sia al P.R.G. che al P.O.I.C.

Il POIC 2011 prevedeva l'ampliamento della GSV alimentare esistente presso il Centro Commerciale "I Ciliegi" sino alla SV di 4.500 m<sup>2</sup>; la scelta di ricercare un'area alternativa a quella esistente è stata giustificata dal fatto che la localizzazione dell'attuale struttura di vendita alimentare non consentirebbe alcun tipo di ampliamento dell'edificio, essendo in zona densamente edificata, né di ricavare ulteriori dotazioni di parcheggi e verde che dovrebbero accompagnare la realizzazione dell'intervento.

Copia analogica a stampa tratta da documento informatico identificato dal numero di protocollo indicato, sottoscritto con firma digitale predisposto e conservato presso l'Amministrazione in conformità al DLgs 82/2005 (CAD) e successive modificazioni

Viale Della Fiera 8  
40127 Bologna

tel 051.527.6953 - 6036  
fax 051.527.6095

Email: [vipsa@regione.emilia-romagna.it](mailto:vipsa@regione.emilia-romagna.it)  
PEC: [vipsa@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:vipsa@postacert.regione.emilia-romagna.it)

ANNO	NUMERO	INDICE	LIV.1	LIV.2	LIV.3	LIV.4	LIV.5	ANNO	NUMERO	SUB
		Classif.	1328	550	180			Fasc.	2023	1

La variante al POIC, oggetto della presente richiesta, consiste pertanto nella rinuncia a realizzare l'ampliamento nell'attuale ubicazione presso il Centro Commerciale "I Ciliegi" e di riallocare l'attuale GSV alimentare di 2.550 m<sup>2</sup> in una nuova area libera, compresa tra le vie Prada, Circonvallazione e via per Sassuolo, in un'area di circa 27.490 m<sup>2</sup>.

Gli elaborati presentati prevedono una soluzione denominata A (sulla quale sono stati redatti tutti gli elaborati, compreso l'accordo di programma) che rispetta la D.C.R. 1253/99, per quanto attiene in particolare allo standard di parcheggi. È stata presentata anche una soluzione progettuale denominata B, che propone una riduzione di parcheggi. Da un punto di vista di sostenibilità ambientale la soluzione B si considera ambientalmente migliorativa dal momento che prevede una significativa implementazione delle aree a verde pubblico e una riduzione dei parcheggi pertinenziali a raso, con una conseguente diminuzione della impermeabilizzazione del suolo. Tuttavia, tale soluzione, come emerso nel corso della seconda seduta della conferenza preliminare, non risulta perseguibile in quanto non risponde a quanto previsto dalla D.C.R. 1253/99.

Le seguenti valutazioni si riferiscono alla soluzione A oggetto del documento di Val.SAT.

Si ritiene necessario, **ai fini dell'espressione di assenso preliminare** all'Accordo di Programma inerente alla riqualificazione della struttura commerciale denominata "I Ciliegi" con insediamento di attività di interesse pubblico e riallocazione di una grande struttura di vendita (GSV), nel comune di Vignola (MO) in variante agli strumenti di pianificazione urbanistica e al P.O.I.C., **la richiesta delle seguenti integrazioni** ai fini dell'espressione della sostenibilità ambientale e territoriale, ai sensi dell'art. 60, commi 2 e 3, della l.r. 24/2017.

### **Integrazioni al documento di Val.SAT**

La finalità principale del documento di Val.SAT è quella di fornire, in modo pubblico e trasparente, conoscenze e indicazioni sui possibili effetti, positivi e negativi, indotti dall'attuazione del Piano o delle sue varianti, nonché sui possibili interventi di mitigazione e di compensazione, al fine di contribuire a migliorarne le performance.

**Possibili impatti/effetti significativi:** un elemento importante che deve essere esplicitato in maniera chiara ed esaustiva nel documento di Val.SAT è la descrizione e valutazione dei potenziali effetti delle soluzioni prescelte, delle misure idonee ad impedirli, mitigarli o compensarli. Nel documento preliminare non emerge chiaramente quale sia la valutazione degli effetti significativi del progetto in relazione alla richiesta di variante al POIC. Più che gli effetti, sono stati valutati gli obiettivi, ovvero le motivazioni per cui si è reso necessario prevedere una variante al POIC. Dovrà dunque essere valutato nel documento di Val.SAT se e come la Variante al POIC agisce (impatta) sull'ambiente e sul territorio e sulle componenti ambientali (aria, acqua, suolo, ecc.).

In merito alle **valutazioni sulle componenti ambientali** si evidenzia come alcune componenti non siano state correttamente valutate. Ad esempio, non sono presenti valutazioni in merito alla componente aria. Si ricorda che il Comune di Vignola ricade in area di superamento e a rischio di superamento dei valori limite di PM10 e di NO<sub>2</sub> di cui al PAIR2030 vigente (Pianura Ovest). In coerenza con quanto previsto **all'art. 8 delle NTA del PAIR 2030**

il documento di Val.SAT dovrà contenere una valutazione degli effetti attesi dalla variante al POIC in termini di emissioni per gli inquinanti PM10 e di NO<sub>2</sub>.

Si segnala, inoltre, di correggere i refusi che fanno riferimento al PAIR2020.

**Strategia regionale per lo sviluppo sostenibile Agenda 2030:** il capitolo 5.1.1 riporta gli obiettivi della Strategia, ma non evidenzia come l'Accordo e la variante al POIC contribuiscano al raggiungimento di tali obiettivi né specifica per quali obiettivi si ritenga possa fornire un contributo positivo.

### **In merito alla Partecipazione**

Si ricorda che nel documento di Val.SAT, si dovrà dare atto della consultazione della fase preliminare ed evidenziare come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti.

### **Piano di monitoraggio e indicatori**

Il documento di Val.SAT riporta un sintetico piano di monitoraggio e non definisce quali strumenti e indicatori siano stati previsti a tale scopo. Si ricorda che il sistema di valutazione e monitoraggio può essere strutturato in due ambiti di attività:

- il monitoraggio del contesto che studia le dinamiche complessive (ambientali, paesaggistiche, territoriali) di variazione del contesto di riferimento,
- il monitoraggio che riguarda strettamente l'implementazione dei contenuti e delle scelte della variante al POIC.

È necessario quindi che il sistema di valutazione degli effetti della variante e di monitoraggio preveda almeno:

- la descrizione dell'evoluzione del contesto ambientale (monitoraggio del contesto), attraverso gli indicatori di contesto, direttamente relazionati agli obiettivi di sostenibilità ambientale,
- la registrazione degli effetti derivanti dall'attuazione della variante al Piano (monitoraggio del Piano), tramite indicatori di processo e indicatori di contributo alla variazione del contesto. I primi si basano sull'analisi delle "determinanti" su cui la variante al POIC agisce e delle risposte che esso offre; i secondi, descrivono gli effetti positivi e negativi sul contesto ambientale attribuibili all'attuazione della variante stessa.

In concreto sarà la valutazione dello scenario attuale e di quello previsto con la variante al POIC che permetterà la corretta individuazione degli indicatori necessari al monitoraggio degli effetti della variante.

### **Monitoraggio sul traffico**

Come emerso in fase di conferenza preliminare lo studio sul traffico dovrà essere ulteriormente integrato tenendo conto anche della presenza della nuova struttura di vendita nell'area "Cioccolateria Messori". Lo studio complessivo dovrà evidenziare gli effetti, sul

contesto territoriale, che la localizzazione della nuova GSV in variante al POIC apporta e le eventuali misure mitigative da mettere in atto.

## Considerazioni relative alla sostenibilità dell'Accordo di programma

### Servizi ecosistemici

L'Accordo di Programma prevede che l'ampliamento della struttura di vendita risulterà compatibile con lo stato di urbanizzazione in essere e con gli obiettivi di tutela degli ambiti agricoli periurbani, individuati nelle parti del territorio limitrofe ai centri urbani ovvero in quelle intercluse tra più aree urbanizzate, aventi una elevata contiguità insediativa, **qualora il complessivo dei beni ecosistemici persi, venga compensato** attraverso un opportuno bilanciamento degli stessi.

Nella documentazione di Val.SAT dovranno essere evidenziati quali siano i servizi ecosistemici persi e come vengano compensati.

### Consumo di suolo

Si fa presente che la l.r. 24/2017 pone grande attenzione ai temi ambientali e paesaggistici e, in particolare, all'aspetto del consumo di suolo. A tal proposito il progetto presentato dovrà dare esplicita evidenza al sistema delle dotazioni territoriali e alla loro quantificazione e valutare attentamente la progettazione e realizzazione dei parcheggi e della strada di accesso e più in generale il loro inserimento paesaggistico.

Dalla documentazione si evince che nell'area d'intervento sarà mantenuta una permeabilità complessiva di circa il **28.3% della ST** (Indice di permeabilità territoriale = 0.28), per un totale di **7.783 m<sup>2</sup>** di superficie permeabile.

Anche in considerazione del fatto che l'area coinvolta dall'ampliamento è classificata dal PTCP quale **area di ricarica diretta della falda – Zona A** dovrebbe essere ridotta l'impermeabilizzazione del suolo e, allo stesso tempo, dovrebbero essere adottate buone pratiche per evitarne l'alterazione, essendo le aree più vulnerabili all'inquinamento per lisciviazione, in quanto in connessione diretta con l'acquifero.

Per quanto riguarda la soluzione A relativamente alla GSV, dalla documentazione risulta che sono previsti parcheggi ricavati in due piazzali esterni (a raso) sui lati Est e Sud corrispondenti a 356 posti auto (72%) su 488 necessari per soddisfare i fabbisogni del GSV, per una superficie pari a circa 10.000 m<sup>2</sup>.

Ricadendo tale area, come già evidenziato, in zone di protezione delle acque sotterranee di tipo A, si ritiene debba essere applicato quanto disposto dalla DGR 1253/99 ovvero “[...] *Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire, nella disciplina urbanistica comunale, le soluzioni interrate e/o pluripiano che minimizzino l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata. Tali soluzioni sono da prescrivere in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capienza superiore a 100 posti-auto in aree ad elevata permeabilità, quali i terrazzi fluviali e i conoidi dell'alta pianura*”. Tale soluzione si ritiene ambientalmente più sostenibile in quanto contribuisce a preservare aree libere da nuove impermeabilizzazioni.

Inoltre, la tipologia di parcheggi semipermeabili proposta, non è chiaro se sia ammissibile date le caratteristiche di vulnerabilità di quest'area.

In linea generale, nella documentazione di Val.SAT andrà evidenziato come i nuovi suoli impermeabilizzati siano compensati in maniera tale da avere un bilancio ecosistemico sostenibile. Risulta di fondamentale importanza che, come proposto nell'Accordo, siano messe in atto le azioni di *desealing* previste nell'area "I Ciliegi" per restituire, in parte, al suolo le naturali originarie funzioni, migliorare il drenaggio delle acque di scolo e il microclima urbano.

Analogamente devono essere messe in atto azioni per evitare la creazione di isole di calore e aumentare le zone d'ombra.

Potranno, inoltre, essere attivate anche azioni di riconversione dei sistemi di drenaggio esistenti verso modelli di drenaggio urbano sostenibili, che permettano di convogliare le acque meteoriche all'interno giardini della pioggia, aiuole e canali infiltranti o veri e propri bacini d'infiltrazione, contribuendo contemporaneamente anche allo sgravio della rete di scolo e alla risoluzione di eventuali situazioni di sovraccarico e criticità.

Si ricorda, inoltre, che dovrà essere garantita l'invarianza idraulica come evidenziato dall'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile.

Si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti

Ing. Denis Barbieri  
(nota firmata digitalmente)

Bologna, 04/11/2024

*SL: contributo preliminare AdP Vignola.docx*

*Per informazioni contattare dott.ssa Samantha Lorito mail:samantha.lorito@regione.emilia-romagna.it  
tel. 3317509126 - 0515276075*