



COMUNE DI VIGNOLA
PROVINCIA DI MODENA

RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO COMMERCIALE "I CILIEGI"
CON INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ DI INTERESSE PUBBLICO,
CON TRASFERIMENTO E AMPLIAMENTO DELLA GSV ALIMENTARE
PROGETTO IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE COMUNALE
E AL POIC, INSERITO NELLA PROPOSTA DI
ACCORDO DI PROGRAMMA
PROMOSSO DAL COMUNE DI VIGNOLA
INSIEME CON ASP TERRE DI CASTELLI "GIORGIO GASPARINI"
E UNIONE TERRE DI CASTELLI

PROPRIETÀ

Coop Alleanza 3.0 S.C.

40055 Castenaso (BO) - Via Villanova, 29/7
C.F. e P.IVA: 03503411203

ESERCENTE L'ATTIVITÀ COMMERCIALE

Coop Alleanza 3.0 S.C.

40055 Castenaso (BO) - Via Villanova, 29/7
C.F. e P.IVA: 03503411203

PROGETTAZIONE

INRES S.C.

www.inres.it

50019 Sesto Fiorentino (FI) - Via Tevere, 60
Telefono: 055 33671 - E-mail: inres@inres.coop.it
C.F. e P. IVA: 00515250488

Ing. Fortunato Della Guerra

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze al n. 5361
PEC: fortunato.dellaguerra@ingpec.eu

Arch. Paolo Piccinini

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Prato al n. 484
PEC: arch.paolo.piccinini@pec.it

ELABORATO

VARIANTE POIC
ALLEGATO 5. VALSAT
APPENDICE

DATA

Dicembre
2023

H-R.04

PIANO OPERATIVO PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI
DI INTERESSE PROVINCIALE E SOVRACOMUNALE

VALSAT / RAPPORTO AMBIENTALE

ALLEGATO 5

APPENDICE – TABELLA B1

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' TERRITORIALE E DI APPROFONDIMENTO IN
RELAZIONE ALLA FORMAZIONE DI UNA GSV ALIMENTARE NELL'AMBITO
TERRE DI CASTELLI

DICEMBRE 2023

1. Premessa

La presente appendice integra le valutazioni contenute nell'Allegato 5 del POIC per quanto attiene all'Ambito Terre dei Castelli e più specificamente al Comune di Vignola, in relazione alla variazione della modalità dell'ampliamento originariamente previsto per il Centro Commerciale "I Ciliegi".

In particolare, la variazione della modalità dell'ampliamento consiste nel trasferimento dell'attuale GSV alimentare in una zona della città meno congestionata.

Il trasferimento è attuato tramite Accordo di Programma, promosso dal Comune di Vignola, dall'ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini" e dall'Unione Terre di Castelli, con la partecipazione dell'operatore privato Coop Alleanza 3.0, allo scopo di riqualificare il contesto urbano in cui è insediato il Centro Commerciale "I Ciliegi", diminuendone il carico urbanistico e avendo in comodato d'uso locali ubicati al primo piano per complessivi 971 mq di SL.

Nel Centro Commerciale "I Ciliegi", potranno rimanere le attività degli altri esercenti e al posto della GSV alimentare saranno insediate attività compatibili con lo schema urbanistico definito dal progetto approvato dall'Accordo di Programma. Per quanto attiene alle strutture di vendita potrà essere insediata una sola MSV non alimentare da 1.400 mq di SV.

In questa relazione saranno esaminati:

- gli elementi di sostenibilità ambientale e territoriale rispetto alla normativa vigente;
- la coerenza dell'ampliamento con trasferimento della GSV alimentare rispetto alla quota parte di obiettivi posti dal POIC 2011, di attuale validità, finalizzati al rafforzamento della rete di servizio per i cittadini e al contenimento degli eccessi di mobilità per acquisti verso altri comuni e province.

2. Individuazione delle linee guida contenute nel POIC 2011

La valutazione effettuata per l'ambito Terre dei Castelli nel Rapporto Ambientale è contenuta nel Paragrafo 2.10.6 e nella scheda presente nell'Allegato A.

Nel Paragrafo 2.10.6 è evidenziata l'apprezzabile valorizzazione dei borghi e dei centri storici (tra i quali è citato ad esempio quello di Vignola) ma anche la migrazione *“per acquisti, verso l'area di Modena e soprattutto verso la vicina area di Bologna, caratterizzata dalla presenza di grandi strutture specializzate non alimentari e da ulteriori previsioni di strutture commerciali sulla direttrice bazzanese”*.

Di conseguenza il rafforzamento e la razionalizzazione dell'offerta locale sono intesi come elementi capaci di assicurare un maggiore equilibrio nella dotazione dei servizi commerciali e una riduzione degli spostamenti in auto, nell'ottica di un miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale.

La scheda dell'Allegato A, dedicata specificamente al Centro Commerciale “I Ciliegi”, ne riassume i dati caratteristici (SV 4.018 m² di cui 2.550 m² per GSV alimentare) e individua le seguenti valutazioni in ordine all'impatto ambientale del potenziale ampliamento (“Principali limiti e condizioni definiti in sede di Valsat”).

- SV massima ammissibile del POIC per GSV: 4.500 m² alimentare e non alimentare.
- Limiti quantitativi globali di SV e di St: intervento sostenibile entro il limite massimo di 6.000 m² di SV.
- Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare: l'area è in prossimità con la strada urbana di attraversamento D1 ed è adiacente alla pista ciclabile Vignola Modena. Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi o bicicletta).
- Mitigazioni e compensazioni ambientali e paesaggistiche: con riferimento al PTCP 2009 l'area è interessata da: viabilità storica (Art. 44A); grado di vulnerabilità dell'acquifero estremamente elevato; aree di ricarica diretta della falda settore tipo A (art.12 A); limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11).
- Accordo territoriale: si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione alla minimizzazione del consumo di suolo, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza idraulica e impermeabilizzazione dei suoli e alla vulnerabilità degli acquiferi. Si chiede di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi nonché il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

3. Descrizione sintetica della variante e rimando al Documento di ValSAT per le valutazioni di sostenibilità ambientale

La variante consiste nella rinuncia a realizzare l'ampliamento nell'attuale ubicazione presso il Centro Commerciale "I Ciliegi" e di trasferire l'attuale GSV alimentare di 2.550 m² in area libera, compresa tra le vie Prada, Circonvallazione e via per Sassuolo, prevedendo contestualmente un ampliamento di 1.350 m²; inferiore allo specifico aumento della GSV alimentare originariamente previsto e corrispondente a 1.950 m².

La nuova struttura commerciale non potrà avere caratteristica di Centro Commerciale, in quanto ospiterà unicamente la GSV alimentare trasferita dal Centro Commerciale "I Ciliegi"; nella sinergia con gli enti territoriali, tesa ad assicurare contestuali benefici alla comunità locale, si dovranno includere nella nuova GSV uno spazio di circa 110 mq di SU da destinare all'ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini", e, al primo piano del Centro Commerciale "I Ciliegi" spazi da destinare al Comune di Vignola, all'ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini" e all'Unione Terre di Castelli per complessivi 974 mq SL.

Nel Centro Commerciale "I Ciliegi" oltre alla MSV non alimentare di massimo 1.400 mq di SV potranno essere insediate le funzioni individuate dal progetto approvato con Accordo di Programma.

Il riscontro dell'impossibilità di procedere, per insufficienza di spazio, nell'ampliamento delineato nel POIC 2011, nello stesso sito dell'attuale Centro Commerciale "I Ciliegi", apre una duplice opportunità per la città di Vignola:

- cogliere l'occasione del trasferimento della GSV alimentare per avviare il completamento di un settore urbano, quello compreso tra via Prada, via Barella e via Marchetti, vocato per la sua collocazione e accessibilità a funzioni di servizio di interesse pubblico e privato;
- decongestionare l'attuale Centro Commerciale "I Ciliegi" diminuendo il traffico attratto, con il subentro di attività non alimentari e nuovi servizi di interesse pubblico che richiamino una più estesa e differenziata platea di clienti / utenti, che potranno accedere alla struttura a piedi o in bicicletta, garantendo una maggiore integrazione e vivacità urbana alla zona di via di Mezzo.

La sinergia di interessi pubblici e privati, di carattere urbano, sociale ed economico, conduce all'ipotesi di un accordo strategico tra i vari attori che in questa sede viene preventivamente valutato secondo i parametri di verifica della sostenibilità ambientale.

L'intervento di ampliamento e trasferimento della GSV alimentare conduce ad una verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale in un contesto normativo, sociale ed economico profondamente mutato rispetto al momento di redazione del POIC 2011.

Nello schema riportato nel Paragrafo 4 di questa appendice sono riepilogate le caratteristiche e i vincoli derivanti dalle valutazioni di sostenibilità generale di riferimento per la redazione del rapporto ambientale della ValSAT di POIC, che per la componente in variante assumerà il Documento di ValSAT dell'Accordo di Programma, come proprio allegato.

4. Scheda riepilogativa

CARATTERI GENERALI	
Ambito	Terre dei Castelli
Comune	Formigine
Denominazione	Centro Commerciale "I Ciliegi" / Area "Coop".
Ubicazione	Trasferimento della sola GSV alimentare da via di Mezzo all'ambito compreso tra le vie Prada, Circonvallazione e via per Sassuolo.
Tipologia, merceologia commerciale e SV potenzialmente insediabile	La GSV alimentare esistente di via di Mezzo sarà trasferita ed ampliata fino a 3.900 m ² di SV nell'area libera sopra identificata. Nel centro commerciale "I Ciliegi" saranno insediati servizi pubblici o privati, negli spazi commerciali del primo pian, rimanendo gli attuali esercizi di vicinato e potendosi insediare una MSV non alimentare al piano terra di massimo 1.400 m ² (al posto della GSV alimentare da trasferire).
Superficie territoriale	Nuova area di insediamento via Circonvallazione, via per Sassuolo, via Prada: 27.490 m ² .
Caratteristiche urbanistiche e edilizie dell'intervento	L'intervento sarà realizzato in area libera in un settore urbano destinato a prossimo completamento con l'insediamento di attività artigianali, strutture sociosanitarie e di servizio. E' opportuno che, per contenere il consumo di suolo, la struttura sia unitaria, abbia sagoma compatta, prevedendo parte del parcheggio, dei locali complementari e dei locali tecnici nel livello sovrastante quello principale.
Coerenza urbanistica	Il POIC 2011 prevedeva l'ampliamento della GSV alimentare esistente presso il Centro Commerciale "I Ciliegi" sino alla SV di 4.500 m ² . Con la presente variante si dispone la possibilità del suo trasferimento nell'area libera sopra individuata per una SV massima di 3.900 m ² , con la contestuale limitazione di una MSV di 1.400 m ² nel Centro Commerciale I Ciliegi (oltre agli esercizi di vicinato esistenti).

COERENZE ED INTERFERENZE, RETI INFRASTRUTTURALI DELL'AREA E SISTEMA DELLE MOBILITA'	
Criticità e opportunità derivanti dalle reti infrastrutturali	L'assetto viabilistico attuale (secondo la valutazione di impatto trasportistico) è compatibile con la previsione di insediamento della GSV alimentare e altre strutture produttive e di servizio.
Condizioni di accessibilità dell'area e connessioni con le direttrici viarie principali	L'accessibilità è ottima, essendo l'area al crocevia di assi di transito rilevanti in proporzione alla dimensione urbana. In particolare, è presumibile che buona parte dei clienti saranno già in transito nella viabilità d'ambito, per trasferimenti casa - lavoro.
Dotazione attuale di parcheggi	Inesistente nell'area di immediato intorno (parcheggio di via Ballestri a 1.500 m).
Presenza di fermate di mezzi pubblici e percorsi ciclo pedonali	La stazione delle autolinee di Vignola (via Circonvallazione) dista 900 m e la stazione ferroviaria 1.200 m. Sono presenti piste ciclabili a lato della sede stradale lungo via Circonvallazione e via per Sassuolo.

COERENZE ED INTERFERENZE, TERRITORIO E AMBIENTE	
Opportunità e criticità paesaggistiche e ambientali	L'area di intervento non è soggetta a specifiche tutele paesistiche o storico-culturali. L'area è inserita in un contesto prevalentemente urbanizzato, caratterizzato dalla presenza dai due assi della SP 4 e della SP 569. Complessivamente l'identità del luogo è di carattere periferico e i vuoti ad oggi presenti richiamano, più che la testimonianza del paesaggio rurale, l'incompletezza dell'assetto urbano. Si considera quindi l'opportunità di una conformazione urbana capace di attribuire un ruolo allo spazio attualmente ineditato.

MITIGAZIONE E MISURE DI SOSTENIBILITA'	
Accessibilità dell'area e sistema della mobilità	Saranno da realizzare puntuali adeguamenti viari, individuati a seguito della verifica coordinata dell'insieme di interventi in programma. Nel disegno degli spazi aperti e nell'organizzazione del verde pubblico occorre prevedere l'organico inserimento dei percorsi ciclopeditoni che siano protetti e inseriti in un contesto confortevole.
Territorio, paesaggio e ambiente	Il progetto dovrà assicurare l'invarianza idraulica e il contenimento della impermeabilizzazione dei suoli per proteggere la vulnerabilità degli acquiferi. Il progetto dovrà essere in grado di attribuire identità urbana e assicurare una conformazione di verde pubblico che, oltre ad assicurare spazi fruibili, mitighi l'impatto visivo del nuovo insediamento. Questo potrà poi essere disposto in modo da confinare

	l'area di scarico merci verso il Villaggio Artigiano, orientando gli spazi aperti (parcheggi e verde) verso la parte di maggior visibilità e fruizione tra via Prada e via Circonvallazione.
--	--