



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 3.2. PROSPETTO
NORMATIVO**

DATA

Dicembre
2023

H-R.02



Provincia di Modena

IL PIANO OPERATIVO PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI INTERESSE PROVINCIALE ESOVRACOMUNALE

PROSPETTO NORMATIVO "CONDIZIONI E LIMITI DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI"

ALLEGATO 3.2
(FINALE)

VARIANTE A SEGUITO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA _____/___/2023 PROMOSSO DAL COMUNE DI VIGNOLA (MO)

Adottato con D.C.P. n. 216 del 20 / 07 / 2011
Approvato con D.C.P. n. --- del -- / -- / --

Ambito Area Nord

Comune	Individuazione e tipo / livello area			Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di vendita autorizzata esistente (mq)	Limiti di attuazione		Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT		
	ID	Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ettari di Superficie Territoriale	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali i-paesaggistiche	Accordo territoriale
Cavezzo	16	Area Circonvallazione	Grande struttura non alimentare e medie strutture non alimentari	Il PSC approvato con DCC n. 91 del 22/12/2003 identifica l'area come Area produttiva edificata (A.P 5) e ne prevedono l'attuazione con PUA e Accordo Territoriale	153.000 mq complessivi dell'ambito industriale artigianale di cui 20.000 mq. lotti liberi	Secondo destinazione ammessa circa 20.000 mq.	0	5.000 mq non alimentare	Intervento sostenibile entro il limite dei 10.000 mq. di superficie di vendita complessivi	Sono necessarie verifiche preventive dei flussi di mobilità indotti e di accessibilità. 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 modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	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 ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed 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 coretto inserimento paesaggistico dell'intervento Si definiscono le misure di perequazione e compensazione che prevedano consistenti superfici permeabili e a verde , all'interno del comparto.	Il presente Piano prevede l'Accordo Territoriale
Concordia	2011_02	Area Casello Cispadana	Grande struttura di vendita non alimentare	Il PSC approvato con DCC n. 70 del 26/10/2009 identifica l'area come Ambito Produttivo Consolidato PCI. Sull'area è vigente un PUA	La superficie territoriale complessiva del comparto Kermar è di 150.318 mq.	7,39%	0	3.500 mq non alimentare	Intervento sostenibile entro il limite massimo di 3.500 mq di SV complessivi	In fase attuativa devono essere verificate condizioni di accessibilità all'area e di sicurezza stradale anche in relazione ai flussi di traffico provenienti da e per la nuova autostrada Cispadana, attualmente in fase di progettazione. In relazione ai collegamenti con il tessuto urbano esistente devono essere attentamente valutati percorsi ciclo pedenali in grado di collegare in sicurezza le aree urbane al contorno.	Si devono esplicitare 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 ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono esplicitare inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP. Si chiede inoltre di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi nonché il coretto inserimento paesaggistico dell'intervento.	
Finale Emilia	17	Area frazione Massa Finalese Ex-Bellentani	Grande struttura non alimentare e medie strutture non alimentari	Il PRG vigente approvato con DGP n. 432 del 30/10/2001 identifica tale zona D4 commerciale, direzionale di ristrutturazione soggetta a Piano di recupero	59.600	100% sono ammesse anche destinazioni diverse in sede di presentazione del Piano di recupero	0	6.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite dei 10.000 mq. di superficie di vendita	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 modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta). In particolare il percorso ciclopedonale ubicato nelle immediate adiacenze deve essere collegato direttamente all'area al fine di consentire l'accesso in sicurezza alla grande struttura	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 ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono esplicitare inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP. Si chiede di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi nonché il coretto inserimento paesaggistico dell'intervento. Si sottolinea in particolare la necessità in fase attuativa di Piano di Recupero di approfondire e valutare attentamente la prossimità dell'intervento commerciale al Canale Diversivo ed alle relative fasce di tutela e manufatti ammessi	

Finale Emilia	18	Strada per Modena 34	Centro commerciale con medio-grande struttura alimentare e galleria di vicinato	Il PRG vigente approvato con DGP n. 432 del 30/10/2001 identifica tale area come area commerciale	21.049	100%	2.200 mq medio grande struttura alimentare e 590 mq di SV per esercizi di vicinato	0	Intervento sostenibile entro il limite massimo di 3.500 mq di SV complessivi: 2.200 mq per medio-grande alimentare	Si segnala la necessità di realizzare un ingresso a doppio senso di marcia in relazione alla recente realizzazione della tangenziale che ha comportato una riduzione del traffico sulla SP468. Verifica della attuale dotazione di parcheggi.	Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono esplicitare inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.	
Medolla	30	Area Cappelletta del Duca	Grande struttura non alimentare	Il PRG vigente approvato con DGP n.1130 del 21/10/1997 identifica l'area oggetto di intervento commerciale come zona D5 a prevalente destinazione commerciale direzionale e recettiva. Si evidenzia che sull'area è stato approvato un PP con DCC n.52 del 31/07/1996.	54.636	50%	0	5.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite dei 5.000 mq. di superficie di vendita complessivi	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 modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	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 ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.Si devono definire misure di perequazione e compensazione che prevedano superfici permeabili e a verde , all'interno del comparto.	
Mirandola	32	Area Via Toti	Grande struttura non alimentare, medio piccola, medio grande, centro commerciale di vicinato e di attrazione di livello inferiore	Il PRG approvato con DGP n.153 del 17/04/2001 classifica l'area come zona omogenea D4 per attività terziarie e direzionali.Modalità di attuazione specificate agli artt. 24 e 54 del PRG	36.741	60%	0	20.000 mq. di vendita per grandi strutture non alimentari con divieto di nuove aggregazioni in una sola area di oltre 10.000 mq. di vendita	intervento sostenibile entro il limite massimo di 20.000 mq. di vendita per grandi strutture non alimentari con divieto di nuove aggregazioni in una sola area di oltre 10.000 mq. di vendita	Verifica delle dotazioni di parcheggi e delle condizioni di sicurezza degli accessi per i diversi modi di mobilità	Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTC	
	33	Comparto Via Gramsci	Grande struttura non alimentare, medio piccola, medio grande, centro commerciale di vicinato e di attrazione di livello inferiore		42.200	60%	0					
	35				31.604	60%	0					
	36				7.276	60%						
	39				39.942	60%	0					
	43	Comparto Via Gramsci (Famila)	Grande struttura non alimentare, medio piccola, medio grande, centro commerciale di vicinato e di attrazione di livello inferiore	Il PRG approvato con DGP n.153 del 17/04/2001 classifica l'area come zona omogenea D4 per attività terziarie e direzionali. Si segnala che sull'area è vigente un PP approvato con DCC n.108 del 15/07/2004	130.606	50%	Medio grande struttura alimentare di 2.495 mq.					
	75											
	40	Via per Concordia	Medio piccola, Grandi strutture non alimentari	Il PRG approvato con DGP n.153 del 17/04/2001 classifica l'area come zona omogenea C2 residenziali di espansione. Si segnala che sull'area è vigente un PP approvato con DCC n.87 del 15/05/2003	42.324	49%	0					
	41	Via San Martino Carano	Medio piccola, Grande struttura non alimentare	Il PRG approvato con DGP n.153 del 17/04/2001 classifica l'area come zona omogenea C2 residenziali di espansione. Si segnala che sull'area è vigente un PP approvato con DCC n.141 del 27/09/2004	29.642	49%	0					

San Felice	58	Via Perossaro (polo Ind.)	Grande struttura non alimentare e medie strutture non alimentari	Il PSC approvato con DCC n.25 del 22/04/2009 prevede che l'area interessata dalla proposta ricada nei seguenti ambiti AP1Aree produttivo di assetto urbanistico consolidato, AP3 Aree per attività recettive ad assetto urbanistico consolidato	25.900		0	10.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 16.000 mq su 4 aree del polo industriale di via Perossaro e stazione ferroviaria	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 modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP	
	59	Ferrovia		Il PSC approvato con DCC n.25 del 22/04/2009 prevede che l'area interessata dalla proposta ricada nel seguente ambito AP2 Aree per attività terziarie, direzionali e commerciali ad assetto urbanistico consolidato	19.525		0					
	61	Via Perossaro (Rilus)		Il PSC approvato con DCC n.25 del 22/04/2009 prevede che l'area interessata dalla proposta ricada nel seguente ambito AP4 Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione. Sull'area è vigente un PP approvato con DCC 64 del 28/11/2002	27.256		1.344					
	60	Via Perossaro (polo Ind.)		Il PSC approvato con DCC n.25 del 22/04/2009 prevede che l'area interessata dalla proposta ricada nel seguente ambito APR1 Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi, per il quale le NTA del PSC fanno salve le previsioni contenute nel PUA approvato e convenzionato prima dell'approvazione del PSC medesimo.Sull'area è vigente un PP con DCC 71 del 27/11/2008	15.149		0					
S. Possidonio	62	via Aldo Moro	Grande struttura non alimentare	Il PRG approvato con DGR n.180 del 06/02/1996 classifica l'area come zona omogenea D6 destinata da attività distributive. La modalità di attuazione prevista è un piano Particolareggiato di iniziativa privata	4.810	100%	Medio grande struttura alimentare di 1.490 mq e medio piccola non alimentare di 390 mq	2.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite dei 3.700 mq. di superficie di vendita	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 modi di mobilità.	Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP	
	76											
S. Prospero	65	Area Cappelletta del Duca	Grande struttura non alimentare e medie strutture non alimentari	Il PRG approvato con DGP n.491 del 04/12/2001 classifica l'area come zona omogenea D2a industriale artigianale con PP approvato e norma specifica per l'insediamento commerciale destinata da attività distributive. Si segnala che sull'area è vigente un PP approvato con DCC n.553 del 30/12/1994	49.000	100%	0	5.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 10.000 mq. di superficie di vendita	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 modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono esplicitare inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP	

Ambito Terre d'Argine

Comune	Individuazione e tipo / livello area			Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di vendita autorizzata esistente (mq)	Limiti di attuazione		Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT		
	ID	Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ettari di Superficie Territoriale	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali i-paesaggistiche	Accordo territoriale
Carpi	6	via Bruno Losi, via Nuova Ponente (comparto F2 e F10)	Area integrata per strutture:Grandi non alimentari a completamento del centro commerciale	Il PRG approvato con DGP n.174 del 30/04/2002 classifica l'area come zona di trasformazione direzionali - commerciali art.61 delle NTA.La modalità di attuazione prevista è un piano Particolareggiato di iniziativa privata	164.001	80-90%	0	13.390 mq di SV max ammissibile complessivamente non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 31.000 mq di SV comelimita massimo per il Polo funzionale.	Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla strutturacon particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradalee considerando i diversi modi dimobilità: con mezzi motorizzati,con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	Si devono definire in fase attuativa e in sede di accordo ove previsto le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della minimizzazione del consumo di suolo, della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazioneidraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCPSi 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'interventoSi devono definire misure di perequazione e compensazione che prevedano superfici permeabili e a verde, all'interno del comparto.	Il presente Piano prevede l'Accordo Territoriale
	7	via Industria- via Zappiano (comparto F3 e F9)	Area integrata per strutture:Grandi non alimentari a completamento del centro commerciale		153.890	80-90%	0					
	8	via dell'Industria (comparto F4)	Aggregazione di medio-grandi strutture non alimentari		89.568	80-90%	0	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq. di SV			
	9	via dell'Industria (comparto F5)	Aggregazione di medio-grandi strutture non alimentari		59.555	80-90%	0		intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq. di SV			
	10	via dell'Industria (comparto F6)	Aggregazione di medio-grandi strutture non alimentari		86.483	80-90%	0		intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq. di SV			
	11	via dell'Industria (comparto F7 F11 F12)	Aggregazione di medio-grandi strutture non alimentari		104.040	80-90%	0		intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq. di SV			
Novi di Modena	52	Frazione Rovereto -via Chiesa sud	Aggregazione di medio-grandi strutture non alimentari	Il PRG approvato con DGP n. 448 del 31/07/2000 classifica tale area comeZona omogeneaD3 – Servizi di interesse generale (area a funzioni miste)Sull'area proposta è vigente un PP approvato con DCC 74 del 28/10/2010	29.900 (composta da due aree di 22.098 e 7.802 mq.)	45%	0	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq. di SV	Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla strutturacon particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradalee considerando i diversi modi dimobilità: con mezzi motorizzati,con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	Si devono definire in fase attuativa le misure di protezionee/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP	

Campogalliano	4	area ex Bugatti	Grande struttura non alimentare e medie strutture non alimentari	Il PRG approvato con DGR 3668 del 26/07/1994 identifica l'area come zona artigianale industriale di completamento con destinazione specifica D1 (alberghiera terziaria commerciale non alimentare). Sull'area è in corso elaborazione un PP	75.000	55-60%	0	3.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 10.000 mq. di SV	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 modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	Si devono definire in fase attuativa e in sede di accordo territoriale le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP	Il presente Piano prevede l'Accordo Territoriale
Campogalliano	3	Via del Passatore	Grande struttura non alimentare	Il PRG approvato con DGR 3668 del 26/07/1994 identifica l'area come zona artigianale industriale di completamento con destinazione specifica di vendita al minuto. Sull'area è vigente un PP approvato con DCC n.41 del 30/05/1996	47.569	80-90%	grande struttura non alimentare di 6.000 mq di SV e medio-piccola struttura alimentare di 649 mq di SV	8.340 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 8.990 mq. di SV	Da verificare la dotazione di parcheggi attualmente esistenti le condizioni di accessibilità all'area in considerazione dell'ampliamento della grande struttura	Si devono esplicitare in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono esplicitare inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale	
Soliera	73	Appalto di Soliera Area ex-Sicem	Grande struttura non alimentare e alimentare e medie strutture non alimentari	Il PSC approvato con deliberazione di Consiglio comunale n.77 del 03/12/2003 e successive varianti e il POC approvato con DCC n.69 del 28/07/2009 e successive varianti identificano l'area come Ambito specializzato per attività produttive - comparto D1.6 per insediamenti commerciali. Sull'area è vigente un PUA approvato con DCC n.40 del 22/04/2009	44.000	60%	0	5000 mq di cui alimentare per max 1.500 mq (fino a 2.000 con trasferimento di una media struttura alimentare esistente nell'ambito di almeno 500 mq di SV alimentare)	intervento sostenibile entro il limite massimo di 10.000 mq. di SV	Si segnala l'obbligo di una verifica in fase attuativa della dotazione di parcheggi e delle condizioni di accessibilità all'area in relazione alla proposta di modifica della grande struttura alimentare e non. Per verificare la ricaduta sulla viabilità provinciale, nel caso vi sia un aumento di traffico sostanziale da e per il comparto, rispetto a quanto già valutato, devono essere utilizzati dati aggiornati sulle previsioni di traffico. Si evidenzia inoltre l'obbligo di valutare, un potenziamento del collegamento del comparto con il trasporto pubblico locale e dei collegamenti ciclo pedonali	Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP	

Ambito Comuni del Sorbara

Comune	Individuazione e tipo / livello area			Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di vendita autorizzata esistente (mq)	Limiti di attuazione		Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT		
	ID	Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ettari di Superficie Territoriale	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali-paesaggistiche	Accordo territoriale
Bastiglia	77	Area incrocio SS 12 con stradello Secchia	Aggregazione di mediestruture non alimentari	Il PRG approvato con DGP n. 447 del 29/10/2002 classifica tale area come Zona omogenea D3 – per attività terziarie e direzionali per attrezzature commerciali e distributive di completamento	26.250	30%	Medio-piccola struttura non alimentare di 700 mq	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq. di SV	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 modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP	
	78	Area in via stradello Secchia	Aggregazione di mediestruture non alimentari	Il PRG approvato con DGP n. 447 del 29/10/2002 classifica tale area come Zona omogenea D4 – per attività terziarie e direzionali per attrezzature commerciali e distributive di espansione con elementi di tutela dei dossi di ambito fluviale recente	30.206	30%	0			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 modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della minimizzazione di consumo di suolo, della criticità idraulica in relazione all'applicazione dei principi di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP. Lo strumento urbanistico prevede la realizzazione di barriere vegetali di tipo arbustivo con funzione di schermo visivo e mitigazione impatto ambientale	
Castelfranco Emilia	15	Area via Emilia Ovest, via S. Anna	Grande struttura non alimentare e medio piccolo non alimentari	Lo strumento urbanistico comunale (PSC approvato con DCC n.76 del 08/04/2009, POC approvato con DCC n.216 del 15/10/2010, RUE approvato con DCC n.75 del 08/04/2009) classifica l'area come Ambito consolidato per attività produttive (ACP.b 33.2). Previsto per l'attuazione il PUA	44.179	100%	Medio-piccole non alimentari di 2.047 mq.	4.500 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 7.000 mq. di SV	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 modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta)	Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP	

Castelfranco Emilia	12	Area centrali capoluogo incrocio viaCircondaria sud, via Loda	Centro commerciale di attrazione di livello inferiorecon una grande struttura alimentare	Lo strumento urbanistico comunale (PSC approvato con DCC n.76 del 08/04/2009, POC approvato con DCC n.216 del 15/10/2010, RUE approvato con DCC n.75 del 08/04/2009) classifica l'area come Ambito consolidato per attività produttive (ACP.30). PUA in corso di approvazione - DEPOSITATO in data 4 agosto2010	34.425	100%	3.684 mq. complessivi dicui 2.857 per Grande struttura alimentare (1.941 alimentare e 916 non alimentare)	4.500 mq alimentare e non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimodi 7.000 mq. di SV	Verifica delle condizioni di sicurezza degli accessi per idiversi modi di mobilità con particolare attenzione ai percorsi ciclo pedonali	Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione altema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degliacquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP	
Castelfranco Emilia	14	Area via Archimede	Grande struttura non alimentare	Lo strumento urbanistico comunale (PSC approvato con DCC n.76 del 08/04/2009, POC approvato con DCC n.216 del 15/10/2010, RUE approvato con DCC n.75 del 08/04/2009) classifica l'area come Ambito consolidato per attività produttive (ACP.b 31.4). Il PSCprevede che l'ampliamento della struttura esistente si attui tramite PUA	14.766	100%	Grande struttura non alimentare di 3.455 mq.	5.500 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimodi 5.500 mq. di SV	Verifica della dotazione di parcheggi in relazione all'ampliamento della grandestruttura non alimentare	Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza conelementi e sistemi di tutela del PTCP.	
Castelfranco Emilia	13	Area Tangenziale	Aggregazione di medio- piccole strutture di vendita non alimentari e una mediopiccola alimentare	Il PSC approvato con DCC n.76 del 08/04/2009 individua identifica l'area oggetto della proposta con il subambito di nuovo insediamento AN 51.2 e parte del subambito di nuovo insediamento AN 51.8. Attuazione dell'intervento commerciale subordinato all'inserimento in POC	48.800	65%	0	0	intervento sostenibile entro il limite massimodi 8.000 mq. di SV	<p>Necessità di rendere accessibile l'area attraverso percorsi ciclopdonali che la collegano al capoluogo. In particolare il PSC dispone la strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa, per collegare in modo capillare Il tessuto urbano di nuova formazione, con funzione di promozione della mobilità ciclo-pedonale e creazione di nuovi percorsi primari di collegamentocon le polarità urbane degli ambiti urbani consolidati adiacenti (Centro storico e relativa polarità commerciale, parchi, attrezzature di servizio, strutture commerciali isolate, ecc.).</p> <p>Per la presenza dello svincolo della tangenziale sarà necessario realizzare le adeguate opere infrastrutturali (sottopassi ecc..) che rendonopossibile l'accesso all'area, evitando l'accesso diretto dagli svincoli della tangenziale, ai sensi della normativa vigente.</p> <p>In particolare il PSC dispone la definizione di massima del tracciato e della standard funzionale di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda, rete viaria primaria di distribuzione del nuovo quartiere, ed elemento strutturante del sistema insediativo e delle dotazioni dell'ambito; incluse le relative pertinenze pedonali, ciclabili e di arredo, con funzione di</p>	<p>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione allaminimizzazione del consumo di suolo, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. In particolare in relazione al tema delle acque, oltre all'ubicazione dell'intervento commerciale in un'area caratterizzata da ricchezza di falde idriche si segnala che la presenza di una zona di tutela ordinaria comporta che in tale fascia sia evitata l'impermeabilizzazione del suolo.Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.</p> <p>Si chiede di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione dibarriere verdi nonché il corretto inserimento paesaggisticodell'intervento.</p>	

										<div>promozione della mobilità ciclo- pedonale e della sicurezza stradale.</div> <div>Considerando che il territorio del comune di Castelfranco è idoneo a sostenere la presenza di una sola aggregazione di medie strutture di vendita di rilievo provinciale è opportuno che tale struttura sia collocata in prossimità della rete stradale di rilevanza provinciale ed al contempo in una posizione strategica in grado di servire l'abitato del comune di Castelfranco e pertanto si rende necessario il trasferimento della previsione di aggregazione di medie strutture di rilievo provinciale denominata Ambito 31 - Capoluogo "Venturina" del PSC vigente nell' "Area tangenziale" individuata dal presente Piano.</div>	
Nonantola	51	Fondo consolata	Aggregazione di medie nonalimentari e una medio- piccola alimentare	Il PRG approvato con DGP n. 491 del 06/05/1997 classifica tale area come Zona omogenea D6 – a destinazione produttiva – insediamenti commerciali - direzionali	94.500	0	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 10.000 mq. di SV	Si veda Accordo territoriale e Piano Particolareggiato approvato con DCC n.71 del 22/04/2010	Si veda Accordo territoriale e Piano Particolareggiato approvato con DCC n.71 del 22/04/2010	

Ambito Terre di Castelli

Comune	Individuazione e tipo/livello area			Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di vendita autorizzata esistente (mq)	Limiti di attuazione		Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT		
	ID	Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ettari di Superficie Territoriale	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali-paesaggistiche	Accordo territoriale
Marano sul Panaro	24	Area circonvallazione est-capoluogo	Grande struttura non alimentare e medie non alimentari	Il PRG approvato con DGP n.318 del 28/08/2001 indica come destinazione urbanistica dell'area la zona omogenea D4, per attrezzature distributive di nuovo insediamento (art.69 delle NTA)	46.500	100%	0	6.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 10.000 mq. di SV	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 modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	Si devono definire in fase attuativa e in sede di accordo territoriale le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema dell' Aree di ricarica diretta della falda. Si devono esplicitare inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela delPTCP	Il presente Piano prevede l'Accordo Territoriale
	27	Area circonvallazione est-capoluogo	Aggregazione di strutture medie non alimentari		40.000	90%	0	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq. di SV			
	28	Area strada fondovalle - frazione Casona	Aggregazione di strutture medie non alimentari	Il PRG approvato con DGP n.318 del 28/08/2001 indica come destinazione urbanistica dell'area la zona omogenea D3, distributiva prevalentemente edificata (art.68 delle NTA)	17.000	90%	0	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq. di SV	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 modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	In fase attuativa si devono definire le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela delPTCP	
	29	Area strada fondovalle - frazione Casona - località cà del Diavolo	Aggregazione di strutture medie non alimentari		15.000	80-90%	Medio-grande struttura non alimentare di 1.500 mq	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq. di SV			
	26											
Spilamberto	79	Area ex Sipe	Area per una sola Grande struttura non alimentare e medie non alimentari	Le previsioni urbanistiche su tale area sono state inserite nel PRG con Decreto del Presidente della Provincia ratificato dal Comune di Spilamberto con deliberazione CC n. 40 del 20/4/2009L'Accordo di Programma AREA SIPE NOBEL- LE BASSE è stato sottoscritto in data 28/04/2009 e pubblicato sul BUR del 06/05/2009.	41.245	80-90%	0	7.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 11.000 mq. di SV	Si rimanda alle specifiche condizioni definite nell'Accordo di Programma	Si rimanda alle specifiche condizioni definite nell'Accordo di Programma. In particolare l'intervento commerciale si inserisce nel contesto territoriale approfondito nell'ambito del contratto di fiume-paesaggio che vede coinvolti la Regione Emilia Romagna, la provincia di Modena i comuni di Spilamberto, Vignola, Savignano sul Panaro ed al quale ha aderito il comune di San Cesario S/P. Il contratto di fiume-paesaggio affronta dal punto di vista delle strategie di intervento i fattori che possono avere incidenza determinante sulle questioni ambientali e paesaggistiche in particolare nell'area ex Sipe ha esaminato l'importante opportunità di utilizzare per la depurazione delle acque la fito-depurazione.Tale strategia si inserisce in un contesto particolarmente delicato che vede la struttura del paesaggio in stretta relazione tra gli elementi naturali tutelati e le attività antropiche al contorno	
Vignola	74	Centro commerciale "I Ciliegi"	Centro commerciale di attrazione di livello inferiore con una grande struttura alimentare	Il PRG approvato con DGP n.359 del 18/09/2001 indica come destinazione urbanistica dell'area la zona omogenea D3, attrezzature distributive prevalentemente edificate. Sull'area della proposta è vigente un PP approvato con DCC n.22 del 22/12/1987	12.522	100%	Esercizi di vicinato e GSV alimentare di SV 2.550 mq	Previo trasferimento in area idonea: 3.900 mq SV, rimanendo, al posto dell'attuale GSV alimentare, una MSV non alimentare di SV 1.400 mq	Previo trasferimento in area idonea della GSV alimentare, intervento sostenibile entro il limite massimo determinato dalla somma della parte rimanente ne I Ciliegi (1.400 mq) e nella nuova area (3.900 mq)	Nell'area di trasferimento 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 modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	Nell'area di trasferimento 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 dei principi di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degliacquiferi. 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	

Ambito del Frignano

Comune	Individuazione e tipo / livello area			Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di vendita autorizzata esistente (mq)	Limiti di attuazione		Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT		
	ID	Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ettari di Superficie Territoriale	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali-paesaggistiche	Accordo territoriale
Pavullo nel Frignano	53	Area nel capoluogo -ex ceramica Campanella	Aggregazione di strutture medio piccole alimentari enon alimentari	Il PSC approvato con DCC n.9 del 03/02/2011 identifica tale area con l'ambito AST1 –ambiti specializzati per attività terziariee commerciali. Sull'area è vigente un PP di iniziativa pubblica approvato con DCC n.164 del 26/11/1998	64.115	75%	Medio-piccole strutture alimentari di 3.850 mq	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di5.870 mq. di SV	Devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla strutturacon particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradalee considerando i diversi modi dimobilità: con mezzi motorizzati,con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	In fase attuativa si devono esplicitare le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP	

Ambito Distretto Ceramico

Comune	Individuazione e tipo/livello area			Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di venditaautorizzata esistente(mq)	Limiti di attuazione		Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT		
	ID	Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ettari di Superficie Territoriale	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali-paesaggistiche	Accordo territoriale
Fiorano Modenese	2 1	Area di via Ferrari - Carazzoli	Aggregazione di medio-grandi strutture non alimentari	Il PSC approvato con DCC n.32 del 29/06/2006 classifica l'ambito come AR2 per il quale è previsto un PUA di riqualificazione urbanistica	32.000	Non definita mademandata al PUA	0	0	intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq. di SV	Il progetto di recupero dovrà approfondire e affrontare adeguatamente il tema dell'accessibilità a questa area di aggregazione di medio-grandi strutture, con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).	Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.	
Fiorano Modenese	2 0	Via Ghiarola Nuova	Grande struttura alimentare non alimentare	Il PSC approvato con DCC n.32 del 29/06/2006 classifica l'ambito come APST. Sull'area è vigente un PUA del 1997 modificato con successive varianti	16.700		2.500 mq. mediogrande struttura alimentare e 1.260 mq. medio piccola struttura non alimentari	3.760 mq. alimentare e non alimentare (2.500 alimentare e 1.260 non alimentare)	intervento sostenibile entro il limite massimo di 3.760 mq. di SV	In fase attuativa deve essere valutato l'inserimento di percorsi ciclo-pedonali al fine di favorire il raggiungimento della struttura attraverso mobilità dolce. Deve essere studiato approfonditamente l'innesto tra la viabilità esistente e l'accesso alla struttura commerciale e deve essere verificata la dotazione di parcheggi.	Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale.	
Sassuolo	6 8	Area di confine fra Sassuolo e Fiorano, strada statale 467 - ex Cisa - Cerdisa	Polo funzionale a prevalente caratterizzazione commerciale: area commerciale integrata con una grande struttura alimentare e medio piccole non alimentari	Il PSC di Sassuolo approvato con DDC n.86 del 23/10/2007 individua l'ambito di ubicazione dell'intervento commerciale come A-R (S-F) Ambito da riqualificare di rilievo sovracomunale "ex-Cisa Cerdisa" –Polo funzionale di livello sovracomunale Sassuolo Fiorano. L'attuazione è disciplinata da POC-PUA	386.392 (di cui 253.933 a Sassuolo e i restanti a Fiorano)	18-20%	0	7.500 mq. (di cui 3.550 alimentare e 3.950 non alimentare)	intervento sostenibile entro il limite massimo di 12.000 mq. di SV	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 modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto	Si devono definire in fase attuativa ed in sede di accordo territoriale le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP. Si devono definire misure di perequazione e compensazione che prevedano superfici permeabili e a verde, all'interno del comparto.	Il presente Piano prevede l'Accordo Territoriale
Sassuolo	7 0	Circonvallazione Nord Est	Grande struttura alimentare	Il PSC di Sassuolo approvato con DDC n.86 del 23/10/2007 individua l'ambito di ubicazione della struttura come APS-c Ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali - attività commerciali	21.814	80-90%	Grande struttura alimentare di 3.130 mq.	3.930 mq. alimentare e non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 3.930 mq. di SV	L'intervento comporta una riqualificazione urbana del comparto e delle sue adiacenze con razionalizzazione della viabilità e realizzazione di parcheggi interrati, nonché di percorsi ciclo pedonali di collegamento con il contesto urbano	Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico.	

Formigine	ID 2011_03	Area ex-Bonollo	Grande struttura alimentare	<p>Il PSC adottato con DCC n.101 del 25/11/2010 identifica l'ambito previsto come ambito specializzato per attività produttive potenzialmente suscettibile di trasformazione/sostituzione in insediamenti urbani da programarsi nel POC e da attuarsi attraverso un disegno unitario e Piani urbanistici attuativi. Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione a dismissione dell'attività esistenti sono quelle della residenza delle funzioni terziarie e del commercio.</p> <p>L'attuazione delle trasformazioni sarà comunque subordinato all'adeguamento delle infrastrutture viabilistiche. Il PRG vigente identifica l'area come Zona B –sottozonaB4 residenziale edificata sottoposta a piano di ristrutturazione.</p>	29.622	100%	Medio-grande struttura alimentare di 2.337 mq.	4.000 mq. alimentare e non alimentare (di cui 3.000 alimentare e 1.000 non alimentare)	intervento sostenibile entro il limite massimo di 4.000 mq. di SV (di cui 3.000 alimentare e 1.000 non alimentare)	<p>Si chiede la realizzazione degli adeguamenti infrastrutturali, delle modalità di accesso e della riqualificazione dei percorsi ciclo-pedonali e del trasporto pubblico previsti dal Piano Urbano del Traffico vigente.In fase attuativa devono essere previsti gli opportuni spazi per i percorsi pedonali e ciclabili protetti nonché il loro collegamento alla prevista rete ciclabile urbana ed extraurbana con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale.</p>	<p>Si devono definire in sede attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Considerata la presenza di un Settore di ricarica di tipo B - Aree di ricarica indiretta della falda, alla dismissione dell'attività produttiva esistente, qualora le lavorazioni abbiano comportato l'utilizzo in loco di sostanze pericolose per l'ambiente, potrebbe conseguire la necessità di effettuare una attenta caratterizzazione dei suoli e, nel caso, delle acque confinate al loro internoSi chiede di prevedere opere di compensazione e mitigazione delle infrastrutture al confine degli insediamenti commerciali con opportuna progettazione di barriere verdi di collegamento /continuità con il contesto urbano adiacente nonché il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.</p>
-----------	---------------	-----------------	-----------------------------	---	--------	------	--	--	--	---	--

Ambito di Modena

Comune	Individuazione e tipo/livello area			Dati di natura urbanistica	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)	% di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale	Superficie di venditaautorizzata esistente(mq)	Limiti di attuazione		Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT		
	ID	Denominazione	Classificazione commerciale					SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture (mq)	Limiti quantitativi globali in mq di SV e/o in ettari di Superficie Territoriale	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali-paesaggistiche	Accordo territoriale
Modena	2011_1	Area ex Amiu	Grande struttura non alimentare a completamento del polo funzionale esistente	Attualmente lo strumento urbanistico comunale (PSC – POC –RUE approvati con DCC n.93 del 22/12/2003 e POC, RUE successivamente modificati con DCC n.34 del 24/05/2010) classifica l'area come Attrezzature Generali con destinazioni ammesse B/5 C/4/6 D/6 E/3/4/9 G/1/4/6 e non sono stati approvati PUA sull'area	47.000 mq. con esclusione dell'ex centrale elettrica, 51.00 mq. se compresa	33%	0	9.000 mq non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 9.000 mq. di SV	In attuazione del nuovo comparto, deve essere valutata l'opportunità di una ulteriore fermata del trasporto pubblico locale a servizio dell'area riqualificata.Inoltre essendo inserita l'area in un contesto densamente urbanizzato, in prossimità del Centro storico deve essere garantito l'accesso sicuro e protetto di tipo pedonale e ciclabile, garantendo la continuità con la rete ciclo-pedonale cittadina. Si evidenzia la necessità della realizzazione degli interventi infrastrutturali e di accessibilità al fine di un collegamento diretto con la tangenziale per evitare un aumento non sostenibile del traffico su via Divisione Acqui ed al fine di concentrare i flussi motorizzati da e per la nuova struttura con connessione diretta al sistema tangenziale cittadino. L'accesso alla struttura commerciale dalla Via Divisione Acqui deve essere riservato ai flussi pedonali e ciclabili, ai mezzi pubblici e di soccorso.	Si devono definire in sede di accordo territoriale e attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed 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 di collegamento /continuità con il contesto urbano adiacente nonché il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.	Il presente Piano prevede l'Accordo Territoriale