



COMUNE DI VIGNOLA
PROVINCIA DI MODENA

ACCORDO DI PROGRAMMA

AI SENSI DEGLI ARTT. 59 E ART. 60 DELLA L.R. N. 24/2017
PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO OVE E' COLLOCATA
LA STRUTTURA COMMERCIALE DENOMINATA "I CILIEGI"
CON INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' DI INTERESSE PUBBLICO
E RIALLOCAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA,
CON CESSIONE DI AREA, IN NUOVO AMBITO
IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE
URBANISTICA COMUNALE E AL POIC

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
MODIFICHE DA APPORTARE
ALL'ALLEGATO 2 DEL POIC
RELAZIONE DI PIANO - CAPITOLO VI
AMBITO TERRE DI CASTELLI

DATA

Luglio
2025

H-R.01

Relazione sulle modifiche da apportare all'Allegato 2 del POIC “Relazione di Piano - Capitolo VI Ambito Terre di Castelli”

Il Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali (POIC) di interesse provinciale e sovracomunale assume valori ed effetti di piano settoriale attuativo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ai sensi della Delibera di Consiglio regionale n. 1410 del 29/02/2000, attuativa dell'art. 3 comma 2 lett. b) della L.R. 5 luglio 1999, n. 14. L'ultima redazione risale al 2011 su base dati variabili (dal 2006 al 2009). Il quadro conoscitivo è superato, quello normativo di riferimento, con la completa applicazione della Direttiva Bolkestein e della nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017) è radicalmente mutato.

Il Capitolo VI dell'Allegato 2 “Relazione di Piano” è dedicato all'Ambito Terre di Castelli con analisi del territorio e dell'offerta commerciale prive ormai di attualità e delle quali si conserva il solo valore “storico”.

Il paragrafo delle “Indicazioni”, basato sulla sintesi dei dati analizzati individua “una consistente sotto dotazione della rete di medie e grandi strutture di vendita” con la conseguente necessità di trasferimento verso Modena e Bologna.

Allo scopo di riequilibrare le “quote di mercato” il PTCP / POIC ha individuato possibilità di sviluppo nei Comuni di Spilamberto e di Vignola, dove, già il POIC 2006 inseriva nella programmazione commerciale l'ampliamento per una SV massima ammissibile di 6.000 m² di cui 4.500 m² per GSV alimentari coincidente con l'ampliamento del Centro Commerciale “I Ciliegi”.

Il testo della Relazione di Piano in oggetto è il seguente:

Per il Comune di Vignola il POIC 2006 inseriva nella programmazione commerciale l'ampliamento per una SV massima ammissibile di 6.000 m² di cui 4.500 m² per grandi strutture alimentari del Centro Commerciale in Comune di Vignola che, allo stato attuale, non riesce a rivestire un ruolo di rilevanza primaria per l'intero ambito. Tale condizione deriva dalla localizzazione stessa della struttura, separata dal polo di servizi urbano e dalle dimensioni insufficienti per costituire da “magnete” per l'intero territorio delle Terre dei Castelli, dovendo competere con la presenza di centri commerciali esterni all'ambito. A questo proposito è significativo il fatto che il lotto in cui è ubicato il centro commerciale (con 13.122 mq di superficie territoriale) sia al di sotto del limite di 1,5 ettari individuato dalla Regione come discriminante fra interventi di rilevanza territoriale ampia e interventi di importanza locale.

Se ne propone integrazione, proseguendo al termine del testo citato, con il seguente:

Ne consegue l'opportunità di individuare una nuova area in cui poter trasferire l'attuale GSV alimentare che risulta ormai incompatibile con il tessuto urbano circostante. Si dispone quindi la possibilità di effettuare l'ampliamento dell'attuale GSV alimentare, con contestuale trasferimento in area di idonee caratteristiche nel Comune di Vignola, segnatamente nell'area compresa tra via Circonvallazione via per Sassuolo e via Prada. La dimensione massima della GSV trasferita e ampliata sarà di 3.900 m² di SV. La congruenza di tale ubicazione dovrà essere verificata Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT). Il Centro Commerciale I Ciliegi, dopo il trasferimento della GSV, sarà ridotto a Media Struttura di Vendita, al di fuori dall'ambito di applicazione del POIC e all'interno della competenza comunale.

La variante così configurata è dimensionalmente inferiore al limite stabilito nel 2006 e assume di fatto, carattere unicamente localizzativo, non variando gli impatti a macro scala misurati dal POIC a livello provinciale.