



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](http://www.inres.it)

50019 Sesto Fiorentino (FI) - Via Tevere, 60  
Telefono: 055 33671 - E-mail: [inres@inres.coop.it](mailto: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](mailto:fortunato.dellaguerra@ingpec.eu)

**Arch. Paolo Piccinini**

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

ELABORATO

**VARIANTE POIC**  
**MODIFICHE DA APPORTARE**  
**ALL'ALLEGATO 3.2 DEL POIC**  
PROSPETTO NORMATIVO  
AMBITO TERRE DI CASTELLI

DATA

Luglio  
2025

**H-R.02**

## **Relazione sulle modifiche da apportare all'Allegato 3.2 del POIC “Prospetto normativo - Ambito Terre di Castelli”**

Il Prospetto normativo del POIC stabilisce per ciascun ambito e in forma tabellare i parametri di ammissibilità degli interventi di trasformazione o di nuova realizzazione relativi alle Grandi Strutture di Vendita presenti o da insediare nella Provincia di Modena.

La scheda relativa all'Ambito Terre di Castelli è riportata in appendice.

Di seguito si annotano i parametri riferiti al Comune di Vignola e quelli di cui si propone variante (evidenziati con il carattere rosso).

## POIC vigente

- Comune  
Vignola
- Individuazione e denominazione  
Id: 74 "Centro commerciale I Ciliegi"
- Classificazione commerciale  
Centro commerciale di attrazione di livello inferiore con una grande struttura alimentare
- Dati di natura urbanistica  
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
- Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale  
12.522 m<sup>2</sup>
- Percentuale di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale  
100%
- Superficie di vendita autorizzata esistente  
4.018 m<sup>2</sup> di cui 2.550 m<sup>2</sup> per grande struttura alimentare (1.400 m<sup>2</sup> alimentare e 1.150 m<sup>2</sup> non alimentare)
- Limiti di attuazione / SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture  
4.500 m<sup>2</sup> alimentare e non alimentare
- Limiti di attuazione / Limiti quantitativi globali in m<sup>2</sup> di SV e/o ettari di Superficie Territoriale  
Intervento sostenibile entro il limite massimo di 6.000 m<sup>2</sup> di SV
- Principali limiti e condizioni definiti in sede di ValSAT / Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare  
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).
- Principali limiti e condizioni definiti in sede di ValSAT / Mitigazioni e compensazioni ambientali paesaggistiche  
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 corretto inserimento paesaggistico dell'intervento
- Accordo territoriale  
-

## POIC, proposta di variante

- Comune  
Vignola
- Individuazione e denominazione  
"Ipercoop Vignola"
- Classificazione commerciale  
Grande struttura alimentare
- Dati di natura urbanistica  
Area oggetto di variante alla pianificazione urbanistica comunale attuata tramite Accordo di Programma
- Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale  
12.522 m<sup>2</sup> (nella precedente localizzazione); ST della nuova localizzazione: 27.490 m<sup>2</sup>
- Percentuale di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale  
100%
- Superficie di vendita autorizzata esistente  
4.018 m<sup>2</sup> di cui 2.550 m<sup>2</sup> per grande struttura alimentare (1.400 m<sup>2</sup> alimentare e 1.150 m<sup>2</sup> non alimentare)
- Limiti di attuazione / SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture  
sino a 3.900 m<sup>2</sup> alimentare e in percentuale minore (da stabilirsi al momento dell'autorizzazione) non alimentare
- Limiti di attuazione / Limiti quantitativi globali in m<sup>2</sup> di SV e/o ettari di Superficie Territoriale  
sino a 3.900 m<sup>2</sup> alimentare e in percentuale minore (da stabilirsi al momento dell'autorizzazione) non alimentare
- Principali limiti e condizioni definiti in sede di ValSAT / Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare  
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).
- Principali limiti e condizioni definiti in sede di ValSAT / Mitigazioni e compensazioni ambientali paesaggistiche  
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 corretto inserimento paesaggistico dell'intervento
- Accordo territoriale  
-



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 del PTCP	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 del PTCP	
	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	
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%	4.018 mq di cui 2.550 mq per grande struttura alimentare (1.400 mq alimentare e 1.150 non alimentare)	4.500 mq alimentare e non alimentare	intervento sostenibile entro il limite massimo di 6.000 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 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	