



COMUNE DI VIGNOLA
PROVINCIA DI MODENA

ACCORDO DI PROGRAMMA

AI SENSI DEGLI ARTT. 59 E 60 DELLA L.R. 24/2017

CON TRASFERIMENTO E AMPLIAMENTO DELLA GSV ALIMENTARE
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 5 DEL POIC
VALSAT / RAPPORTO AMBIENTALE**

DATA

Ottobre
2025

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

GIUGNO 2025

1. Premessa

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

In particolare, la variazione della modalità dell'ampliamento proposta, che si rende necessaria per poter attuare le previsioni volumetriche previste dal POIC per il Centro Commerciale "I Ciliegi", consiste nel trasferimento dell'attuale GSV alimentare in una zona posta a circa 700 m dall'attuale sede, in una posizione della città più facilmente accessibile e 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, anche 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 e al primo piano saranno ricavati spazi da destinare al Comune di Vignola, all'ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini" e all'Unione Terre di Castelli per complessivi 974 m² SL.

La riduzione delle superfici di vendita prevista in progetto comporterà la riclassificazione dell'attuale centro commerciale da Grande Struttura di Vendita (GSV) a Media Struttura di Vendita (MSV). In particolare, data la somma delle attuali attività di proprietà terze e di quelle previste in sostituzione del Superstore Coop, tutte extra alimentari, si configurerà una **Medio Grande Struttura di Vendita in forma di Centro Commerciale di attrazione di livello inferiore e rilevanza locale**, non più assoggettato al POIC.

Per tutto quanto non espressamente riportato nel presente Allegato, si rimanda compiutamente ai contenuti dell'elaborato *"C-R. 02 Documento di VAS – VALSAT dell'Accordo di Programma ai sensi degli Artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017 con trasferimento e ampliamento della GSV alimentare 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"*.

2. Scenario di riferimento

2.1 Le previsioni del POIC 2011

Nella Relazione di Piano del POIC 2011 viene evidenziata, per l'ambito Terre di Castelli, una carenza della superficie di vendita (SV) alimentare rispetto alla media provinciale, con una dotazione nulla per la classe tra i 1500 e i 2500 mq e scarsa per quella riferita alle grandi strutture alimentari o alla classe 800-1500 mq.

La carenza delle strutture di vendita genera uno spostamento dei residenti che devono fare acquisti al di fuori del distretto, verso Modena e soprattutto verso Bologna (*una importante quota di residenti dell'ambito, si sposta 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 (da Bazzano a Casalecchio di Reno).*

All'interno dell'Ambito Terre di castelli, per il Comune di Vignola, già il POIC 2006 inseriva, nella programmazione commerciale, *l'ampliamento per una Sv massima ammissibile di 6.000 mq di cui 4.500 mq 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.*

Il POIC 2011, confermando pertanto la previsione del precedente piano, localizzava l'ampliamento in una area in prossimità dell'attuale centro commerciale "I Ciliegi", realizzando un centro commerciale con

- SV massima ammissibile 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.

La scheda della Tabella A di VALSAT, 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 relative valutazioni in ordine all'impatto ambientale del potenziale ampliamento ("Principali limiti e condizioni definiti in sede di Valsat").

2.2 Il Centro commerciale "I Ciliegi" – stato di fatto

Il Centro commerciale I Ciliegi è inserito in un contesto densamente edificato compreso tra il centro e la periferia, caratterizzato da un patrimonio immobiliare datato ma in buono stato, sorto a partire dagli anni '60 e sviluppatosi nei successivi trent'anni con un'edificazione in prevalenza composta da case unifamiliari e da palazzine di 3/4 piani e connotata dall'assenza di spazi pubblici (marciapiedi, piazze e spazi verdi).

Il Centro commerciale è costituito da un edificio a tre piani, articolato in due distinti corpi di fabbrica tra loro aggregati; il primo con fronte principale a Sud comprende il livello dell'attuale galleria commerciale (su cui affacciano esercizi di vicinato, un esercizio di somministrazione e altre attività di proprietà di terzi e la parafarmacia Coop) e l'equivalente sagoma che ne costituiva l'estensione al primo piano, con due separate porzioni a doppia altezza che mettevano in comunicazione fisica (tramite scala mobile poi rimossa) e visiva gli spazi connettivi delle due gallerie. I locali al piano superiore, pur rimanendo a destinazione d'uso commerciale, sono privi di utilizzo. Il secondo corpo di fabbrica corrisponde all'attuale Superstore Coop che ha il proprio fronte commerciale sulla galleria del piano terra e sviluppo in profondità verso via Cà de Barozzi; su questo lato si eleva la porzione al primo piano dei locali complementari alla GSV alimentare: spogliatoi, sala ristoro e sala riunioni. Le due porzioni al primo piano sono contrapposte sui fronti Sud e Nord; sulla copertura dell'edificio monopiano tra loro compresa è installato l'impianto fotovoltaico.

Il Superstore Coop occupa al piano terra una superficie di circa 4.038 m² con una SV alimentare di 2.550 m², a cui si aggiungono ulteriori 120 m² di SV della Parafarmacia Coop Salute; al piano primo sono presenti

gli spogliatoi per ulteriori 260 m². Nella galleria commerciale al piano terra sono allocati altri esercizi di vendita (proprietà terza) con una superficie lorda complessiva di 663 m², mentre il piano interrato è adibito ad autorimessa con 194 posti auto.

L'area costituita dall'edificio e dalle aree esterne, occupa una superficie complessiva di 13.200 m².

L'assetto viabilistico del lotto e il sistema degli accessi e uscite dell'attuale centro commerciale, prevede la possibilità per le auto di entrare e uscire dai diversi varchi disponibili (viabilità interna, accesso ai parcheggi di superficie e interrati) senza gerarchia e, in alcune situazioni, con insufficiente sicurezza stradale soprattutto per i pedoni, che sono costretti a percorrere spazi dedicati unicamente alle auto, generando pertanto diverse criticità.

In particolare, è possibile accedere con l'auto sia da Via di Mezzo, su cui sono attestati due diversi varchi, che da Via Prada, da cui è poi possibile anche accedere alla via Nazario Sauro/via Cà de Barozzi, rispetto alla quale non vi è tuttavia accesso diretto al centro commerciale.

I mezzi pesanti hanno accesso all'area carico/scarico posizionata sul retro dell'edificio, attraverso un varco dedicato posto su Via di Mezzo poco prima della sua immissione sulla Via Cà de Barozzi.

Sia la via di Mezzo che la via Prada sono a doppio senso di circolazione, mentre la viabilità interna ai parcheggi è regolata da una serie di sensi unici che non sempre vengono rispettati.

Il raggiungimento dell'area del Centro Commerciale esistente dalla viabilità limitrofa a piedi o in bici non avviene attraverso percorsi dedicati; i pedoni sono costretti a percorrere spazi dedicati quasi unicamente alle auto, con insufficiente grado di sicurezza. Dall'incrocio con la SP 623 fino all'immissione con via Cà de Barozzi, la via di Mezzo è dotata di marciapiede pedonale in posizione alternata, mentre non è dotata di piste dedicate alle bici. La via Prada invece non è dotata di marciapiede in tutto il tratto tra l'incrocio con la SP623 fino all'immissione con via Nazario Sauro/ via Cà de Barozzi. Sulla via Cà de Barozzi e via Nazario Sauro è presente il percorso ciclabile "Lea Garofalo", che nel tratto di percorrenza è realizzato in asfalto, privo di alberature e separato dalla sede stradale da un'aiuola rinverdita.

Il Centro Commerciale I Ciliegi è attualmente dotato di 120 posti auto a raso (50 pubblici + 70 pertinenziali), distribuiti in diverse postazioni su Via di Mezzo e su Via Prada e di un'autorimessa interrata con 194 posti auto pertinenziali, con accesso dalla via di Mezzo; sono inoltre presenti 10 posti per moto e bici.

L'attuazione delle previsioni di POIC vigente prevedrebbe l'ampliamento della struttura esistente presso il Centro commerciale "I Ciliegi" fino al raggiungimento di una SV massima ammissibile di 4.500 m² alimentare e non alimentare.

2.3 Diagnosi del contesto

Per la disamina dei diversi aspetti ambientali nello scenario di riferimento relativi all'area oggi sede del Centro Commerciale I Ciliegi e a quella proposta dalla Variante POIC per l'insediamento della nuova struttura di vendita, si rimanda compiutamente ai contenuti del **cap. 3** dell'elaborato "*C-R. 02 Documento di VAS – VALSAT dell'Accordo di Programma ai sensi degli Artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017 con trasferimento e ampliamento della GSV alimentare 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*".

3. Scenario di progetto

3.1 Proposta di Variante al POIC con trasferimento e ampliamento della grande struttura di vendita alimentare

La variante in proposta, prevede la rinuncia a realizzare l'ampliamento nell'attuale ubicazione presso il Centro Commerciale "I Ciliegi" e nel 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 di 1.950 m², originariamente previsto per la GSV alimentare per il raggiungimento dei 4.500 m² di SV ammessi dal POIC vigente.

Questa soluzione intende migliorare l'offerta ai cittadini e venire maggiormente incontro alle esigenze commerciali dei residenti all'interno dell'area "Unione Terre dei Castelli"; la scelta di ricercare un'area alternativa a quella esistente è giustificata dal fatto che la localizzazione dell'attuale struttura di vendita alimentare non consentirebbe alcun tipo di ampliamento dell'edificio senza generare notevoli impatti, essendo circondato da strade ed edifici, né di ricavare ulteriori dotazioni di parcheggi e verde che dovrebbero accompagnare la realizzazione dell'intervento.

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 andrà ad includere nella nuova GSV uno spazio di circa 110 m² di SU da destinare all'ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini".

La nuova struttura di vendita alimentare sarà realizzata su di un lotto con Superficie territoriale di 27.490 m² nel quale si prevede la realizzazione di una superficie di vendita alimentare (SV) di 3.900 m², con sviluppo prevalente mono piano, fatta eccezione per una porzione al piano superiore, destinata a spogliatoi e locali tecnici, a cui si aggiunge una sala riunioni.

Per la descrizione completa degli aspetti progettuali si rimanda ai contenuti del **cap. 4** dell'elaborato "C-R. 02 Documento di VAS – VALSAT dell'Accordo di Programma ai sensi degli Artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017 con trasferimento e ampliamento della GSV alimentare 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".

La Variante proposta con trasferimento della GSV nell'area compresa tra via Prada, via Barella e via Marchetti, si configura come una **Variante non sostanziale rispetto alle previsioni di POIC vigente**, prevedendo lo spostamento della struttura di vendita di circa 750 m rispetto all'attuale sede, in una posizione della città più facilmente accessibile e meno congestionata.

La soluzione proposta, oltre a consentire il completamento di un settore urbano vocato, per la sua collocazione e accessibilità, a funzioni di servizio di interesse pubblico e privato, permetterebbe al contempo di:

- a. **Trasferire il Superstore alimentare** per consentirne l'ampliamento previsto, creando una struttura più accessibile, efficiente e sostenibile, dando attuazione alle previsioni del PTCP-POIC vigente, che individuavano nell'ampliamento e nell'ammodernamento della struttura di vendita presso il Centro Commerciale "I Ciliegi" il mezzo per fronteggiare la competizione di grandi complessi commerciali nella vicina area di Bologna, rafforzando la rete di servizio per i cittadini. La realizzazione di una struttura commerciale alimentare più grande di quella attualmente esistente, contribuirà inoltre a ridurre lo spostamento dei cittadini verso i capoluoghi circostanti (Modena e Bologna), fungendo da punto di riferimento per l'intero bacino di utenza dell'Unione Terre dei Castelli. La previsione di una fermata del trasporto pubblico sulla SP4 in prossimità della nuova struttura di vendita, consentirà inoltre di utilizzare il parcheggio a servizio della struttura con funzione di parcheggio scambiatore per la connessione con il centro città, la stazione delle autolinee di Vignola e la stazione ferroviaria, fornendo quindi un servizio di trasporto pubblico locale di cui al momento il comune di Vignola non risulta dotato. L'intervento sarà infine occasione per contribuire alla risoluzione di criticità idrauliche riscontrate nella zona a monte della Via per Sassuolo (tramite intervento pubblico) e miglioramento del drenaggio urbano dell'area artigianale gravante sul fosso Prada (tramite intervento privato).

- b. Attivare contestualmente al trasferimento la **riqualificazione dell'ambito urbano in cui è inserito il Centro Commerciale I Ciliegi**, riducendo la funzione commerciale nell'immobile per insediare, negli spazi liberati dal trasferimento del Superstore, nuove attività a minor carico urbanistico, riducendo conseguentemente il traffico attratto e riorganizzando la viabilità, gli accessi e le aree di sosta, con la realizzazione di aree verdi attrezzate negli spazi esterni. Da anni il Comune di Vignola, rileva la necessità di pianificare interventi di recupero e riqualificazione dell'area collocata fra via di Mezzo e via Cà de Barozzi, su cui attualmente sorge la struttura di vendita "I Ciliegi"; quest'area e quelle ad essa immediatamente adiacenti, sono riconosciute, anche nell'ambito delle analisi diagnostiche dello strumento comunale in fase di formazione (PUG), come aree contraddistinte da alcuni edifici e strutture piuttosto decadenti, da un congestionamento, principalmente connesso alla pressione dell'attività commerciale di vendita alimentare, oltre che da una mancanza di attrezzature ecologico ambientali. Uno degli obiettivi prioritari è quindi quello di perseguire la riqualificazione di quest'area attraverso il trasferimento della struttura di vendita commerciale, l'insediamento di attività a minor carico urbanistico e di attività d'interesse pubblico, la riorganizzazione e strutturazione delle aree libere, potenziando quest'area nelle sue capacità di fulcro di attività pubbliche rivitalizzanti dell'intero contesto urbano.
- c. Assicurare spazi (ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini", Comune di Vignola e Unione Terre di Castelli) e interventi per la collettività (alberatura pista ciclo-pedonale Lea Garofalo, forestazione parco della Meditazione, realizzazione spazi verdi attrezzati, miglioramento viabilità area Centro Commerciale I Ciliegi), che rivestono **carattere di pubblico interesse**.

La struttura, anche nella nuova posizione, continuerebbe ad avere un analogo bacino d'utenza, rivolgendosi prioritariamente ai residenti dell'Unione Terre di Castelli, garantendo tuttavia una miglior accessibilità; occasionalmente potrebbe attrarre anche utenti in transito lungo la viabilità provinciale.

Considerata la presenza di analoghe strutture di vendita in altri comuni della provincia, non si ritiene che gli utenti attratti possano arrivare, se non occasionalmente, da altri distretti.

Nel Centro Commerciale "I Ciliegi" che verrebbe riclassificato a **Medio Grande Struttura di Vendita in forma di Centro Commerciale di attrazione di livello inferiore** e pertanto non più d'interesse del POIC, oltre ad una MSV non alimentare di SV massima di 1.400 m² e esercizi di vicinato di proprietà terza con SV 403 m² (SV massima del centro commerciale = 1.803 m²), potranno essere insediate le funzioni individuate dal progetto approvato con Accordo di Programma; in particolare, al primo piano saranno ricavati spazi da destinare al Comune di Vignola, all'ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini" e all'Unione Terre di Castelli per complessivi 974 m² SL.

3.2 Analisi delle possibili soluzioni alternative

La legge regionale 24/2017 prevede che nel documento di VALSAT debbano essere valutate le ragionevoli alternative idonee al raggiungimento degli obiettivi perseguiti e i relativi effetti sull'ambiente e sul territorio; a tal fine sono state considerate tre possibili alternative urbanistiche. Sono state considerate le seguenti "teoriche" configurazioni:

- Alternativa 1: non dare attuazione alle previsioni del POIC vigente.
- Alternativa 2: dare attuazione alle previsioni del POIC vigente prevedendo l'ampliamento in loco del Centro Commerciale "I Ciliegi".
- Alternativa 3: Variante alle previsioni del POIC vigente tramite Accordo di programma per il trasferimento con ampliamento della grande struttura di vendita alimentare attraverso soluzioni localizzative alternative rispetto a quella proposta.

3.2.1 Alternativa 1 - NON DARE ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL POIC VIGENTE

Una prima alternativa considerata rispetto a quanto prospettato con Variante al POIC (e Accordo di Programma), prevede la possibilità di **"NON DARE ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL POIC VIGENTE"** permanendo pertanto nella condizione attuale: la complessità tecnica e gestionale che comporterebbe l'ampliamento dell'attuale edificio, l'aumento della situazione di congestione del traffico già presente per il raggiungimento della struttura di vendita, la mancanza oggettiva di spazi lungo la viabilità per ricavare percorsi pedonabili e ciclabili in sicurezza per il raggiungimento dell'area di vendita, portano ad ipotizzare, come alternativa possibile, quella di non dare seguito alle previsioni di ampliamento previste dal POIC vigente.

Questa soluzione oltre a disattendere gli obiettivi strategici del POIC vigente lasciando la situazione allo stato attuale, non consentirebbe né di dare risposta alle richieste di mercato a suo tempo ipotizzate per l'area di Vignola, con conseguente spostamento degli utenti verso aree limitrofe e aumento quindi del traffico veicolare verso aree extracomunali, né tantomeno di rispondere all'esigenza dell'amministrazione comunale di riqualificazione dell'area su cui attualmente sorge la struttura di vendita "I Ciliegi" e delle aree limitrofe, con diminuzione del traffico attratto e insediamento di servizi d'interesse pubblico, che potrebbero portare anche un miglioramento dell'inclusività del luogo. L'inadeguatezza funzionale della struttura commerciale potrebbe aumentare nel tempo con la probabile prospettiva di un costante e graduale declino con l'abbandono, dapprima, degli esercizi di dimensione inferiore e una, futura, non escludibile, chiusura del Superstore, che comporterebbe il rischio di una dismissione completa. Il lotto compreso tra via per Sassuolo, via Prada e via Circonvallazione, rimarrebbe nella condizione di non edificabilità, in un contesto immediato (quello a ridosso della rotatoria via per Sassuolo/via Circonvallazione) nel frattempo completamente urbanizzato; una sorta di vuoto senza alcun valore paesaggistico e di comfort urbano: senza alcun "fondale", esibendo sullo sfondo di via Prada un mix di capannoni e campi, senza alberi, senza marciapiedi, né pista ciclabile; assolato di giorno e buio di notte.

Se da un lato quindi l'alternativa 1 prospettata, rispetto alla soluzione proposta con la Variante POIC/Accordo di Programma garantirebbe

- ⇒ nessun consumo di nuovo suolo e impermeabilizzazione nell'area di nuovo insediamento
- ⇒ risparmio di consumi energetici, di acqua e produzione di rifiuti per la mancata realizzazione di una nuova struttura e il conseguente mancato insediamento di altre attività nel Centro Commerciale

dall'altro comporterebbe una serie di aspetti sfavorevoli, ovvero:

- ⇒ la mancata opportunità di incrementare la competitività territoriale, attraverso l'insediamento di una nuova struttura commerciale di eccellenza per funzioni di scala provinciale; di contro l'attuazione delle previsioni di POIC con la realizzazione della nuova GCV nella posizione individuata, consentirebbe di ampliare il bacino d'utenza grazie all'ammodernamento e ampliamento della struttura e alla posizione più favorevole lungo assi di collegamento provinciali;
- ⇒ la mancata riqualificazione dell'area del Centro Commerciale i Ciliegi, resa invece possibile in caso di ricollocazione della nuova GSV; non sarebbe pertanto conseguita, per l'area dei Ciliegi, né la ridefinizione della viabilità con riduzione del congestionamento e del carico urbanistico, né la riorganizzazione e riqualificazione delle aree libere, attraverso la riduzione dei parcheggi a raso e l'incremento delle aree verdi attrezzate, né l'efficientamento prestazionale e la riqualificazione dell'edificio esistente;
- ⇒ la perdita di incremento occupazionale diretto e indiretto derivante dall'ampliamento della nuova struttura;
- ⇒ l'aumento di spostamenti degli utenti e del traffico veicolare verso mete extracomunali;
- ⇒ possibile abbandono degli esercizi di piccole dimensioni per la mancata riqualificazione fino anche al rischio di chiusura del superstore;
- ⇒ la perdita dei benefici pubblici ad esso connessi, ovvero:
 - Messa a disposizione a titolo gratuito ventennale, nell'attuale sede del Centro Commerciale, di spazi per l'insediamento del Centro per la legalità, del Magazzino Emporio EKO (Unione Terre dei Castelli), del Laboratorio Caspita (ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini") e della Sala civica (Comune di Vignola) e presso l'edificio di nuova previsione di spazi per lo Spaccio Caspita (ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini");
 - interventi di piantumazione di alberature sulle attrezzature pubbliche già esistenti (ciclabile su via Ca' De' Barozzi) e in aree di verde pubblico (Parco della Meditazione);
 - messa in sicurezza dell'incrocio di Via Prada - Via Circonvallazione e dell'incrocio via di Mezzo - Via Circonvallazione;
 - disponibilità all'eventuale costituzione di una comunità energetica locale con la condivisione dell'impianto fotovoltaico del nuovo edificio
 - realizzazione di opere a sostegno della risoluzione delle criticità idrauliche dell'area in prossimità dell'incrocio tra via Montanara e via per Sassuolo;
 - realizzazione del golfo di fermata del trasporto pubblico locale (linea interurbana) sulla via Circonvallazione;
 - perdita del contributo straordinario al Comune pari a 2.350.000 €

3.2.2 Alternativa 2 - DARE ATTUAZIONE ALLE PREVISIONI DEL POIC VIGENTE

Una seconda alternativa considerata rispetto a quanto proposto con la Variante al POIC (e Accordo di Programma), prevede la possibilità di **“DARE ATTUAZIONE ALLE PREVISIONI DEL POIC VIGENTE”**, secondo quanto già previsto nello strumento di pianificazione provinciale; questa soluzione considera pertanto l'ampliamento della struttura di vendita alimentare COOP nell'ambito del Centro Commerciale I Ciliegi, senza necessità di dare attuazione ad alcuna **VARIANTE POIC né ACCORDO DI PROGRAMMA**.

Nell'elaborato 3.2 “Prospetto normativo, condizioni e limiti di attuazione delle previsioni” del POIC vigente vengono definiti i seguenti parametri relativi alla condizione corrente (al 2009) e a quella futura:

- Superficie di vendita autorizzata, esistente: 4.018 m²
 - Superficie di vendita ammissibile dal POIC per grandi strutture: 4.500 m²
 - Limite quantitativo globale in metri quadrati di SV: intervento sostenibile entro il limite massimo di 6.000 m² di SV
- E sono indicate anche le seguenti “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).

Al fine di valutare tale alternativa, si assume l'attuale sedime del centro commerciale e la stessa quantità di ampliamento prevista dal progetto in esame, ossia il passaggio dalla GSV alimentare di **2.550 m²** all'analoga struttura di **3.900 m²** di SV.

Per realizzare 3.900 m² di SV occorrerebbero 6.600 m² di Superficie Lorda; la sala vendita e i locali complementari sarebbero pertanto ubicati allo stesso piano, mentre al piano superiore sarebbero collocabili gli spogliatoi. Nella nuova conformazione dell'edificio la sagoma del fabbricato salirebbe a quasi 6.200 m² e considerato che l'attuale sagoma dell'intero Centro Commerciale I Ciliegi è di circa 5.500 m², mancherebbero 700 m² da attribuire alla nuova GSV; oltre a comportare un ampliamento dell'edificio che, visti gli esigui spazi esterni pertinenziali, dovrebbe avvenire con l'aggiunta di piani interrati o di piani in elevazione, occorrerebbe considerare il forzoso spostamento degli esercizi terzi per una SL complessiva di circa 400 m² oltre allo spazio connettivo.

Quest'ipotesi presuppone quindi la **disponibilità di esercenti terzi di trasferirsi ad un piano superiore**, possibilità alquanto remota, considerato che l'elemento attrattivo, costituito dalla nuova GSV, sarà collocato al piano terra.

Prescindendo comunque dalla disponibilità di terzi, ai soli fini dimostrativi si avrebbe la seguente configurazione:

- Piano terra: sala vendita e parte dei locali complementari della GSV per complessivi 5.500 m²,
- Piano primo: residuali locali complementari e spogliatoi della GSV, esercizi terzi, connettivo per complessivi 1.700 m², oltre ai locali tecnici, di circa 300 m² (per una sup. Totale di circa 7.500 m²).

Trattandosi di centro commerciale, ai fini del computo del fabbisogno di parcheggi pertinenziali si deve scorporare la quota parte di SV non alimentare della GSV; il computo del fabbisogno di posti auto pertinenziali assegna pertanto la necessità di **452 stalli**. Per allocare i 452 posti auto occorrerà approssimativamente una superficie di autorimessa complessiva di almeno **13.560 m²** (comprese rampe, scale di emergenza e ascensori). Data l'attuale sagoma dell'edificio di circa 5.500 m², non sarebbero sufficienti due livelli di autorimessa interrata e, considerando l'esiguità di aree esterne pertinenziali, si dovrebbe ipotizzare un'ulteriore porzione di almeno **2.560 m²** da ubicare o al terzo livello interrato o in un ulteriore piano in elevazione.

L'alternativa ipotizzata comporta pertanto gravosi impatti sulle attività presenti nel Centro Commerciale “I Ciliegi”, che con la Variante POIC/Accordo di Programma non sarebbero invece coinvolte, se non beneficiando del miglioramento delle condizioni del contesto a trasferimento avvenuto; in particolare

- la demolizione con ricostruzione dell'intero edificio esistente per consentire l'ampliamento prospettato impatterebbe pesantemente sugli esercizi commerciali presenti nel centro Commerciale oltre che sulla struttura di vendita COOP, comportando l'interruzione delle loro attività per un periodo stimabili in oltre 2 anni;
- l'ampliamento in loco del punto vendita COOP comporterebbe la necessità di trasferimento delle altre attività al piano superiore.

Si rimanda al successivo par. 4.1 per la valutazione degli impatti ambientali dell'alternativa 2 e per un confronto rispetto alla soluzione prospettata con la Variante POIC.

3.2.3 Alternativa 3 - VARIANTE ALLE PREVISIONI DEL POIC VIGENTE TRAMITE ACCORDO DI PROGRAMMA PER IL TRASFERIMENTO CON AMPLIAMENTO DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE, ATTRAVERSO SOLUZIONI LOCALIZZATIVE ALTERNATIVE RISPETTO A QUELLA PROPOSTA

Una terza alternativa rispetto a quanto prospettato con l'Accordo di Programma e Variante al POIC, considera la possibilità di **"VARIARE LE PREVISIONI DEL POIC VIGENTE"** prevedendo una **differente collocazione della nuova struttura di vendita**.

1) Trasferimento della struttura di vendita in altra localizzazione interna al Territorio urbanizzato con contenuto consumo di suolo

Questa alternativa presuppone che all'interno del Territorio urbanizzato vi siano lotti liberi o aree da rigenerare compatibili con la funzione commerciale, poste in condizioni di visibilità e facile accessibilità. Premesso che il comune di Vignola non ha ancora adottato il PUG, da una ricognizione della cartografia del PRG vigente, all'interno del territorio urbanizzato non è stato possibile individuare lotti liberi con destinazione, dimensioni e posizione adeguate ad ospitare una grande struttura di vendita alimentare quale quella prevista, tramite la riallocazione della struttura di vendita esistente con le caratteristiche progettuali ipotizzate. Nel PRG vigente vengono inoltre individuate due aree "aree soggette a specifiche prescrizioni di cui alle NTA della zona di riferimento"

- Zona speciale D1 "A-14-bis" Prescrizioni generali – Foglio n. 28, mappali n. 247, 249, posta in località Tavernelle al confine con il Comune di Marano sul Panaro: area non idonea per estensione e posizione;
- Zona speciale D1 "A-14-bis" Prescrizioni generali – Foglio n. 11, mappali n. 222 – identificata sulla tav. 2.5 con il simbolo "#". Tale zona, posta all'interno della zona artigianale di Vignola, in via della tecnica: area insediata non sarebbe comunque idonea per dimensioni;

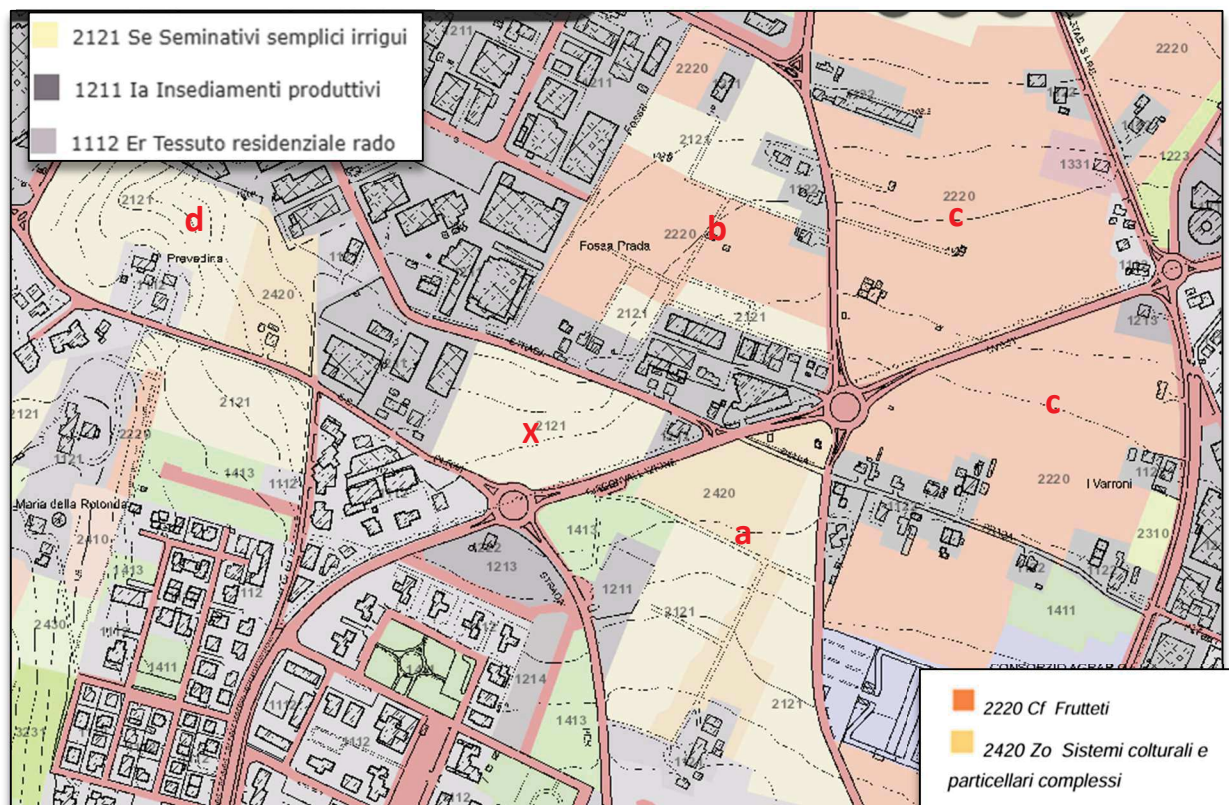
Il PRG vigente individua inoltre un comparto contraddistinto nelle tavole di piano con la sigla "XZ", costituito dai due sub comparti "X" (ex mercato ortofrutticolo) e "Z" (stazione dei treni), da attuarsi con piano particolareggiato integrato di iniziativa pubblica relativo alla superficie minima di intervento corrispondente alla perimetrazione di comparto di attuazione indicato nella tavola del P.R.G. (intero comparto "XZ"), avente i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'art. 7, comma 4, lett. c) della L.R. 24/2017; tra le funzioni insediabili non è prevista la "Grande struttura di vendita alimentare".

Al momento non è possibile individuare né tantomeno valutare ulteriori aree per interventi di rigenerazione urbana idonei per un possibile trasferimento e ampliamento della struttura di vendita; questa possibilità pertanto, seppur auspicabile in termini di risparmio di consumo di nuovo suolo e riqualificazione della città, non ha attualmente i presupposti per poter essere considerata. Si sottolinea tuttavia che la proposta di Variante POIC/Accordo di Programma, attraverso il trasferimento della struttura di vendita commerciale, l'insediamento di attività a minor carico urbanistico e di attività d'interesse pubblico, la riorganizzazione e ristrutturazione delle aree libere, permetterebbe la riqualificazione, auspicata da tempo dall'Amministrazione comunale, di un'area urbanizzata a forte congestione e mancanza di attrezzature ecologico ambientali, potenziandone le funzione di fulcro di attività pubbliche rivitalizzanti dell'intero contesto urbano.

2) Collocazione della struttura di vendita in un'altra area esterna al Territorio Urbanizzato in posizione limitrofa a quella individuata, per mantenere la prossimità con l'attuale sede del punto vendita: la soluzione che prevede l'allocazione della struttura di vendita nell'area compresa tra via Circonvallazione, via per Sassuolo e via Prada è quella descritta nel precedente par. 3.1 come scenario di progetto proposto. A **PARITA' DI CONSUMO DI SUOLO VERGINE rispetto alla soluzione proposta come scenario di progetto, sono state valutate possibili soluzioni localizzative in aree prossime a quella proposta (**X** nell'immagine sotto - uso del suolo 2121 Se Seminativi semplici irrigui), tutte classificate dal PRG vigente come "Zone omogenee E2, agricole di tutela ambientale delle "alte", come l'area in esame; in particolare:**

- a. area posta tra la SP 569 e la Via Barella - uso del suolo 2420 Zo Sistemi colturali e particellari complessi (zona prossima alla SP 4 e zona centrale) e 2121 Se Seminativi semplici irrigui;
- b. aree tra la Via Prada e la Via Barella a nord di quella individuata - uso del suolo prevalente 2220 Cf Frutteti
- c. aree tra la Via Barella e Via Cà de Barozzi a nord e sud della SP4 - uso del suolo prevalente 2220 Cf Frutteti

d. area posta lungo la SP 569 ad est della Via Paraviana.



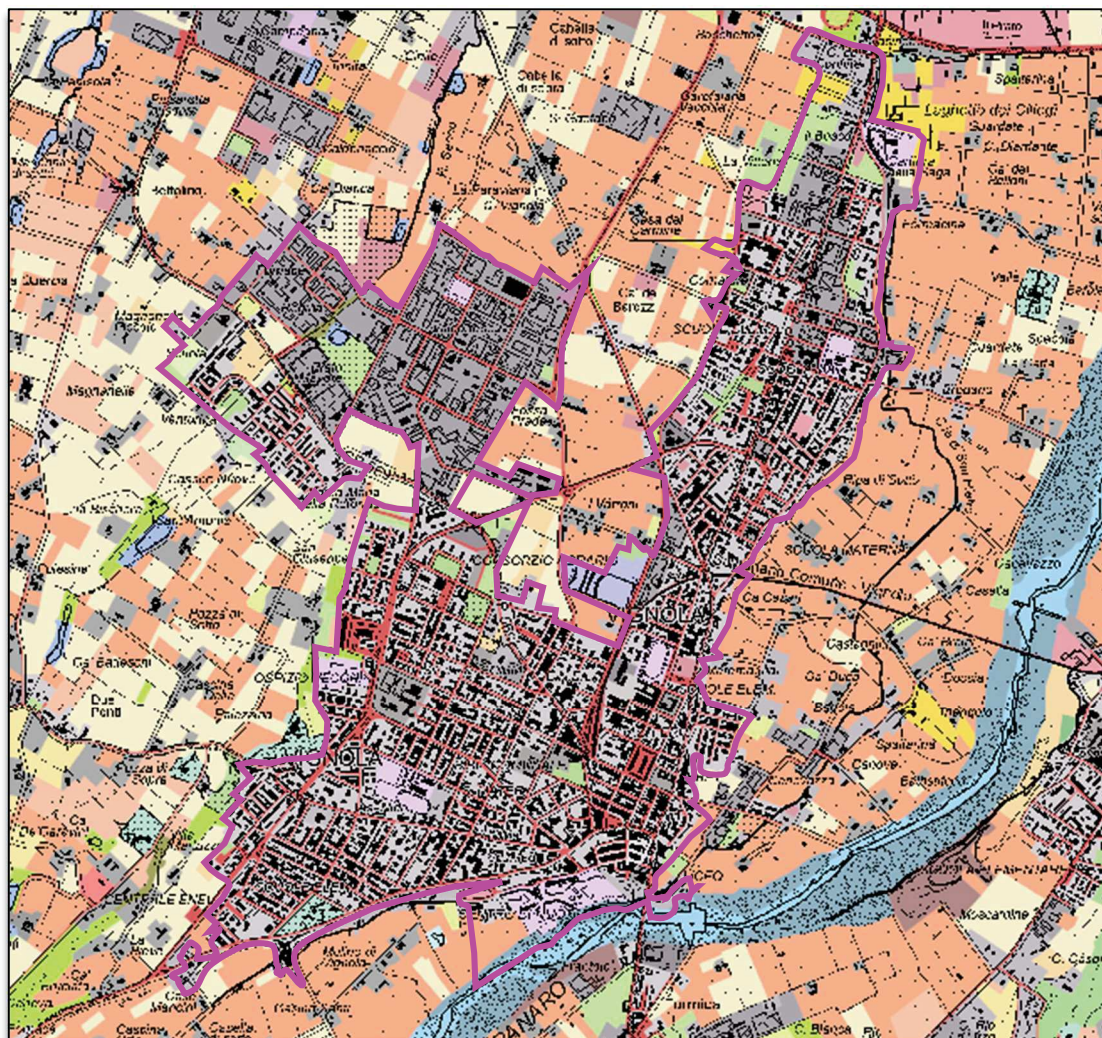
Estratto carta Uso del suolo di dettaglio (RER – edizione 2020 servizioMoka) - dettaglio

Gli impatti che si genererebbero con la realizzazione della nuova struttura in tali diverse collocazioni, rispetto a quella proposta come scenario di progetto, sarebbero i medesimi in termini di consumo di nuovo suolo vergine, impermeabilizzazione, consumi, traffico indotto, rumore, con un aggravio però rispetto alla perdita di Servizi ecosistemici o con maggior complessità in termini di accessibilità rispetto a quanto si avrebbe con collocazione nel sito proposto (X nell'immagine sopra) che risulta pertanto il migliore tra quelli vicini al Centro Commerciale esistente.

In particolare:

- ⇒ (soluzioni a, b, c) - Maggiore perdita di Servizi ecosistemici connessi ad un uso del suolo di maggior pregio; in particolare nelle aree b e c si ha la presenza di frutteti;
- ⇒ (soluzione b) - Maggiore complessità per l'accessibilità e il raggiungimento della struttura di vendita con mobilità dolce; posizione complessa per la commistione di usi residenziali e produttivi già presenti nell'area;
- ⇒ (soluzione a) - Buona parte dell'area è già occupata da altri progetti in corso di realizzazione, tra cui il nuovo Polo Sanitario; la parte rimanente non presenta dimensioni adeguate e ha possibili interferenze con area di rispetto cimiteriale;
- ⇒ (soluzione d) - Maggiore complessità in termini di accessibilità e dimensioni e sviluppo planimetrico non adatte ad ospitare la struttura in ampliamento;
- ⇒ (soluzioni a, c) - Mancata possibilità di contribuire alla risoluzione delle criticità idrauliche dell'area urbanizzata a sud della via per Sassuolo.

3) **Collocazione della struttura di vendita in un'altra area esterna al Territorio Urbanizzato in posizione non prossima a quella individuata: a PARITA' DI CONSUMO DI SUOLO VERGINE** rispetto alla soluzione proposta come scenario di progetto ed escludendo la possibilità di insediarsi in aree rurali non contigue al TU, si è valutata la possibilità di collocare la nuova struttura di vendita in contiguità con l'urbanizzato.



1112 Er Tessuto residenziale rado	1413 Vx Aree incolte urbane	2420 Zo Sistemi colturali e particellari complessi
1122 Es Strutture residenziali isolate	1422 Vs Aree sportive	2430 Ze Aree con colture agricole e spazi naturali importanti
1211 Ia Insediamenti produttivi	2121 Se Seminativi semplici irrigui	3231 Tn Vegetazione arbustiva e arborea in evoluzione
1213 Ic Insediamenti commerciali	2220 Cf Frutteti	3232 Ta Rimboschimenti recenti
1331 Qc Cantieri e scavi	2310 Pp Prati stabili	

Estratto carta Uso del suolo di dettaglio (RER – edizione 2020 serviziomoka) – scala comunale (in magenta è stato riportato manualmente il perimetro del Territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 32 della L.R. 24/2017)

Osservando l'uso del suolo (2020 - RER) per le aree contermini al territorio urbanizzato, in cui ragionevolmente potrebbe essere collocata una struttura di vendita alimentare, si osserva come le aree a ovest, sud e nord siano generalmente vocate alla coltivazione di frutteti, con rare intercalazioni di seminativi; in questo caso quindi l'insediamento comporterebbe una maggior perdita di servizi ecosistemici. Le aree poste a sud-ovest lungo la SP 4 s'inseriscono in un'area pedecollinare in un contesto di terrazzi fluviali che renderebbe certamente maggiore l'impatto di una grande struttura di vendita, sia dal punto di vista idrogeologico che paesaggistico. Le aree poste ad ovest rispetto a quella proposta presenterebbero infine, come unica viabilità di accesso la SP 569 e la struttura dovrebbe comunque sorgere in posizione defilata rispetto al centro abitato, più sfavorevole rispetto a quella proposta.

In generale poi si osserva come l'area individuata dalla Variante POIC è posta in una posizione a margine del TU ma interclusa tra l'area artigianale a nord e quella residenziale a sud e, tenuto conto anche delle trasformazioni in atto nell'adiacente lotto ad est della Via Circonvallazione, con la realizzazione del Polo

Sanitario e Cioccolateria Messori, l'insediamento in tale area va a completare un assetto urbanistico ad oggi incompleto, fornendo anche un utile schermatura verso l'area artigianale.

Volendo pertanto dare una adeguata risposta alle richieste di aumento dell'offerta di superfici di vendita alimentari per il bacino di utenza dell'Unione Terre di Castelli, come già a suo tempo previsto dal POIC e al contempo riqualificare l'area del Centro Commerciale esistente, la soluzione di delocalizzazione della grande struttura di vendita alimentare, pur comportando la necessità di utilizzare nuovo suolo, consentirà di perseguire diversi obiettivi d'interesse pubblico, che consentono di ritenere la soluzione proposta, una valida alternativa urbanistica.

La soluzione che si prospetterebbe senza l'intervento sarebbe infatti quella di non vedere attuate le previsioni di POIC per il bacino di utenza dell'Unione Terre di Castelli e conseguentemente non vedersi concretizzare l'ampliamento della struttura di vendita alimentare; non intervenire sull'area del Centro Commerciale esistente per risolverne le molteplici criticità già oggi riconosciute, interventi che consentirebbero di riorganizzare il sistema della viabilità, sgravandone il traffico e di conseguenza gli impatti legati a rumore e qualità dell'aria, migliorare la ciclabilità con interventi di ombreggiatura, riqualificare le aree esterne ampliando le dotazioni di verde pubblico e di attrezzature collettive, garantire locali per attività pubbliche all'interno dell'edificio esistente.

D'altra parte l'attuazione delle previsioni del POIC vigente con ampliamento dell'attuale sede dei Ciliegi non risulta sostenibile né in termini urbanistici che d'impatti che si andrebbero a generare rispetto al traffico indotto, che costituisce già allo stato di fatto un elemento di grande criticità dell'area.

Soluzioni localizzative alternative a quella proposta poi, o non risultano prospettabili all'interno del TU o, a parità d'impatti ambientali generati dalla struttura (consumo di suolo, consumi energetici, rifiuti, traffico indotto, emissioni, ecc.) non risultano offrire vantaggi, comportando al contrario maggiori impatti rispetto ai Servizi ecosistemici persi, impatti paesaggistici di maggior rilievo o situazioni peggiorative rispetto all'accessibilità.

4. Valutazione degli effetti ambientali e territoriali e misure di mitigazione e compensazione

Per la valutazione degli effetti ambientali e territoriali connessi all'attuazione della Variante POI, si rimanda compiutamente ai contenuti del **cap. 7** dell'elaborato "C-R. 02 Documento di VAS – VALSAT dell'Accordo di Programma ai sensi degli Artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017 con trasferimento e ampliamento della GSV alimentare 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".

4.1 Confronto tra gli impatti generati dall'attuazione del POIC vigente (alternativa 2) e della Variante POIC proposta

Posto che gli effetti ambientali generati con l'attuazione della Variante POIC (e dell'Accordo di Programma) e le relative misure di mitigazione e compensazione previste sono illustrate, come detto sopra nel cap. 7 della VAS – VALSAT dell'Accordo di Programma e che l'alternativa 2 è stata illustrata nel precedente par. 3.2.2, si riporta a seguire una valutazione in merito agli impatti che si genererebbero nell'ipotesi di attuazione del POIC vigente (alternativa 2 precedente) e una valutazione degli effetti ambientali e territoriali che si avrebbero con l'attuazione del POIC vigente (assumendo per altro la stessa quantità di ampliamento prevista dal progetto proposto con la Variante, inferiore a quella consentita dal POIC vigente) e con l'attuazione della Variante POIC.

Nell'ipotesi di attuazione delle previsioni di POIC con ampliamento della struttura del Centro Commerciale nell'attuale sede, si renderebbe necessario, come detto, prevedere un intervento di demolizione e ricostruzione che coinvolgerebbe l'intero edificio, andando in questo modo ad impattare pesantemente gli altri esercizi commerciali presenti nel centro Commerciale, con interruzione delle loro attività per un periodo stimabili in oltre 2 anni.

L'impatto sul contesto e sull'ambiente sarebbe inoltre molto gravoso sia nella fase di cantiere (demolizione e ricostruzione) sia nella fase di esercizio; in particolare si possono ipotizzare i seguenti impatti negativi:

Fase di cantiere:

- considerato l'elevato grado di saturazione dell'area e gli esigui spazi al contorno del Centro Commerciale, per un periodo di oltre 2 anni si avrebbe un elevato grado di disagio per i residenti dovuto nella fase di demolizione della struttura esistente, agli ulteriori scavi al di sotto dell'attuale piano interrato e alla fase di ricostruzione;
- data la dimensione ridotta delle corsie stradali, per lo stesso periodo, si avrebbero notevoli disagi per la circolazione dei residenti con evidenti conflitti tra i percorsi delle auto e degli autoarticolati, oltre che per diversi tratti, anche con i percorsi ciclabili e pedonabili che non hanno una sede propria;
- produzione e conferimento di materiali derivanti dalla demolizione delle parti strutturali e murarie per un volume sommariamente definito pari a 20.000 m³ di rifiuti;
- scavi ulteriori (al di sotto dell'attuale piano interrato e per l'ampliamento) per un volume di circa 40.000 m³ di terreno, che non potrà essere riutilizzato in loco e che dovrà trovare opportuna collocazione o essere smaltito come rifiuto;
- interferenze degli scavi con le falde acquifere in un'area classificata come vulnerabile (Area di ricarica diretta della falda – Zona A) per la realizzazione di ulteriori piani interrati;
- sospensione di tutte le attività attive nel Centro Commerciale per la durata del cantiere.





Fase di esercizio:









- diminuzione degli spazi aperti pedonali e delle attuali superfici permeabili;
- spazi insufficienti per la gestione dei rifiuti data la ristrettezza di spazi pertinenziali;
- possibili interferenze con le falde acquifere in un'area classificata come vulnerabile (Area di ricarica diretta della falda – Zona A) dovute alla realizzazione di ulteriori piani interrati;
- nell'ipotesi di sopraelevazione di un piano, forte impatto visivo percettivo rispetto al contesto abitativo circostante;
- ulteriore aumento del traffico indotto per effetto dell'aumento della superficie di vendita, con percorsi automobilistici determinati, almeno al 90%, dall'attrazione delle funzioni insediate, con aumento della situazione di congestione del traffico già presente per il raggiungimento della struttura di vendita, a fronte di una mancanza oggettiva di spazi lungo la viabilità per ricavare percorsi pedonabili e ciclabili in sicurezza per il raggiungimento dell'area di vendita con modalità alternative all'auto;









- installazione di ulteriori macchinari a servizio dell'impianto di condizionamento dei piani fuori terra e di ventilazione e aspirazione fumi dei piani interrati.







Nella comparazione degli impatti indotti nei due scenari (Attuazione POIC vigente o Variante POIC in proposta) è necessario evidenziare, prima ancora che gli aspetti ambientali, quelli territoriali e socio-economici, che sottendono la fattibilità e sostenibilità tecnica ed economica dell'una o dell'altra proposta, imprescindibile poi per le valutazioni dei successivi aspetti.

ATTUAZIONE POIC VIGENTE (Ampliamento in loco della GSV nel Centro Commerciale "I Ciliegi")		ATTUAZIONE VARIANTE POIC PROPOSTA (Attivazione dell'Accordo di Programma con trasferimento e ampliamento della GSV e riqualificazione del Centro Commerciale "I Ciliegi")	
ASPETTI TERRITORIALI/ECONOMICI/SOCIALI			
<p>La necessità di ampliare la struttura in attuazione alle previsioni del POIC vigente, comporterebbe la necessità di intervenire con la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio esistente per rispondere alle esigenze della nuova superficie di vendita e alla conseguente dotazione di parcheggi, con pesanti disagi per i tutti gli edifici posti nelle vicinanze, con impatti dovuti al rumore, polveri e traffico indotto dalle demolizioni e allocazione dei rifiuti e più in generale per i residenti del quartiere, per l'impatto sulla viabilità, nella fase di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio.</p> <p>L'impatto sui residenti e la viabilità risulterebbe per altro fortemente accentuato dalla saturazione abitativa dell'area in cui si colloca il Centro Commerciale, dalla ridotta dimensione degli spazi esterni contermini allo stesso e dalle condizioni di ridotte dimensioni della viabilità di accesso, con tratti di commistione con i percorsi pedonali.</p>	↓	<p>La riallocazione della GSV nella nuova sede proposta con Variante POIC, non comporterebbe disagi connessi alla demolizione dell'edificio esistente e la fase di costruzione potrebbe beneficiare di spazi più ampi e di una viabilità di accesso che non interferisce in maniera significativa con gli abitanti residenti e con la mobilità pedonale e ciclabile.</p> <p>Si avrebbero interferenza sulla viabilità nella fase di cantiere (scavi e allocazione delle terre di risulta) e impatti nella fase di costruzione dell'edificio (rumore, polveri), che avrebbero comunque recettori più diradati e prevalentemente connessi con le attività produttive dell'adiacente area artigianale.</p>	↓
<p>L'ampliamento dell'edificio del Centro Commerciale nell'attuale posizione, comporterebbe la SOSPENSIONE DI TUTTE LE ATTIVITA' COMMERCIALI PER OLTRE DUE ANNI, necessari alla demolizione e ricostruzione della struttura secondo le nuove esigenze volumetriche; questo comporterebbe un danno economico non solo per COOP ma anche per le altre attività commerciali insediate, con necessità di risarcimento. La chiusura delle attività per oltre due anni provocherebbe per altro una perdita di clientela con difficile previsione della capacità attrattiva una volta riaperte, specie per le attività di piccole dimensioni che verrebbero pertanto difficilmente ripristinate.</p>	↓	<p>La riallocazione della GSV nella nuova sede non comporterebbe sospensione di nessuna delle attività ora presenti nel Centro Commerciale compresa la stessa struttura di vendita COOP, che potrebbero pertanto continuare ad operare fino al trasferimento di quest'ultima senza perdite economiche e di attrattività.</p>	↑
<p>L'ipotesi di ampliamento dell'edificio del Centro commerciale per dare risposta alle previsioni del POIC vigente, PRESUPPONE LA DISPONIBILITÀ DI ESERCENTI TERZI A TRASFERIRSI AL PIANO SUPERIORE, non potendo ipotizzare lo sviluppo su due piani della nuova GSV. Questa disponibilità di trasferimento di esercenti terzi ad un piano superiore pare alquanto remota, considerato che l'elemento attrattivo, costituito dalla nuova GSV, sarà collocato al piano terra.</p>	↓	<p>Il trasferimento della GSV in altra sede, permetterebbe la riqualificazione funzionale dell'edificio senza comportare spostamento delle attività già insediate; l'insediamento poi di nuove attività (MSV non alimentare, una palestra, un esercizio di somministrazione, un poliambulatorio dentistico) e, al primo piano, di locali sedi di associazioni e enti con finalità sociali, permetterebbe di configurare il Centro Commerciale come fulcro di attività e polo attrattore, con beneficio anche per le attività già insediate.</p>	↑

<p>L'ipotesi di attuazione del POIC vigente consentirebbe la riqualificazione dell'edificio esistente, il suo ammodernamento e adeguamento della struttura e degli impianti; non consentirebbe invece una sostanziale riqualificazione e rifunzionalizzazione delle aree esterne e di quelle contermini, riducendo ulteriormente gli spazi disponibili.</p>		<p>Il trasferimento della GSV in altra sede, permetterebbe una sostanziale riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'edificio esistente ai Ciliegi e delle aree esterne, nonché delle aree contermini compresa la viabilità di accesso al quartiere e la pista ciclabile su via Ca' De' Barozzi, con un complessivo miglioramento del decoro urbano dell'area. La riduzione della superficie commerciale esistente (esclusivamente non alimentare), con rifunzionalizzazione sia delle aree al piano terra (servizi alla persona) che al primo piano (attività di interesse pubblico), consentirebbe una generale riqualificazione dell'area dei Ciliegi, con la riduzione del congestionamento e del carico urbanistico, la ridefinizione della viabilità e delle aree libere, la riduzione dei parcheggi a raso con incremento delle aree verdi attrezzate, la piantumazione di alberature sulle attrezzature pubbliche già esistenti (ciclabile su via Ca' De' Barozzi).</p>	
<p>L'attuazione del POIC vigente comporterebbe la perdita dei benefici pubblici connessi all'attuazione dell'Accordo di Programma (vedi a fianco)</p>		<p>L'attuazione della Variante POIC comporterebbe diversi benefici pubblici connessi all'attuazione dell'Accordo di Programma, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Messa a disposizione a titolo gratuito ventennale, nell'attuale sede del Centro Commerciale, di spazi per l'insediamento del Centro per la legalità, del Magazzino Emporio EKO (Unione Terre dei Castelli), del Laboratorio Caspita (ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini") e della Sala civica (Comune di Vignola) e presso l'edificio di nuova previsione di spazi per lo Spaccio Caspita (ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini"); – interventi di piantumazione di alberature sulle attrezzature pubbliche già esistenti (ciclabile su via Ca' De' Barozzi) e in aree di verde pubblico (Parco della Meditazione); – messa in sicurezza dell'incrocio di Via Prada - Via Circonvallazione e dell'incrocio via di Mezzo - Via Circonvallazione; – disponibilità all'eventuale costituzione di una comunità energetica locale con la condivisione dell'impianto fotovoltaico del nuovo edificio – realizzazione di opere a sostegno della risoluzione delle criticità idrauliche dell'area in prossimità dell'incrocio tra via Montanara e via per Sassuolo; – realizzazione del golfo di fermata del trasporto pubblico locale (linea interurbana) sulla via Circonvallazione; – perdita del contributo straordinario al Comune pari a 2.350.000 € 	

CONSUMO DI SUOLO			
L'attuazione del POIC vigente non comporterebbe consumo di suolo vergine.		<p>L'attuazione della Variante POIC comporterebbe il consumo di nuovo suolo vergine coinvolgendo una Superficie Territoriale di 2.75 ha, comprensivi di 0,71 ha interessati da dotazioni pubbliche, superficie posta in area esterna al Territorio Urbanizzato.</p> <p>Si precisa che, per quanto riguarda il consumo di suolo che comporta tale intervento, da attuarsi al di fuori del territorio urbanizzato seppur senza accrescimento della dispersione insediativa, la superficie interessata rientra ampiamente all'interno della percentuale del 3% di cui all'art. 6 della L.R. 24/2017 (nello specifico rappresenta un percentuale pari al 18,18% del consumo di suolo ammissibile ai sensi della L.R. 24/2017).</p>	
La necessità di ampliamento della struttura e di aumentare le dotazioni di parcheggio comporterebbe la mancata desigillazione e la riqualificazione di aree verdi e spazi fruibili nell'area del Centro commerciale, rendendo, di contro, necessarie nuove impermeabilizzazioni.		L'attuazione della Variante POIC consentirebbe la parziale desigillazione di una quota dell'area esterna del Centro Commerciale e sua piantumazione	
SERVIZI ECOSISTEMICI E VEGETAZIONE			
L'attuazione del POIC vigente non consentirebbe interventi di vegetazione né nell'area del Centro commerciale I Ciliegi, né della pista ciclo-pedonabile "Lea Garofalo" posta lungo la via Cà de Barozzi, né del Parco della Meditazione, con perdita di benefici ambientali.		L'attuazione della Variante POIC consentirebbe di aumentare la dotazione di alberature con interventi di vegetazione sia dell'area d'intervento nella zona prospiciente la Via Circonvallazione, con benefici oltre che ambientali anche di decoro urbano, andando di fatto a creare uno schermo visivo verso il villaggio artigianale, sia nell'area dei Ciliegi, aumentandone le alberature dell'area esterna, sia di aree pubbliche esistenti (pista ciclabile Lea Garofalo e Parco della Meditazione), offrendo in tal senso, oltre ad un beneficio ambientale in termini ecosistemici, anche un contributo in termini di contenimento dell'isola di calore urbano e un beneficio per la collettività, in termini di ombreggiamento e di fruizione di tali spazi.	
L'attuazione del POIC vigente non comporterebbe la perdita di servizi ecosistemi forniti dal suolo vergine presente nell'area proposta consumato con il trasferimento.		L'attuazione della Variante POIC comporterebbe la perdita di alcune funzioni ecosistemiche del suolo vergine dell'area di nuovo insediamento, che sarebbero parzialmente mitigate con interventi di parziale desigillazione nell'area del Centro Commerciale e con interventi di vegetazione sia dell'area d'intervento (ora ad uso agricolo), sia di aree pubbliche (pista ciclabile e Parco della meditazione), offrendo in tal senso anche un beneficio in termini di fruizione di tali spazi.	

ACQUE SUPERFICIALI – CRITICITA' IDRAULICHE			
L'attuazione del POIC vigente non permetterebbe di intervenire per risolvere le criticità idrauliche riconosciute nell'area Via Montanara e Via per Sassuolo, beneficiando di un contributo alla loro risoluzione.		<p>L'attuazione della Variante POIC consentirebbe la realizzazione di un intervento migliorativo delle condizioni di criticità idraulica riscontrato a carico del sistema di scolo nella zona tra Via Montanara e Via per Sassuolo; per la risoluzione di tale criticità, che coinvolge principalmente la zona urbanizzata di monte, ma che ha coinvolto in passato anche l'area d'intervento, è stata individuata la realizzazione di un nuovo tratto di condotta interrata di diametro opportuno che, dall'intersezione tra Via Montanara e Via per Sassuolo, prosegue in fregio a quest'ultima fino all'altezza del lotto destinato alla realizzazione della nuova GSV, per poi attraversarlo lungo il confine ovest e ricongiungersi alla sezione a cielo aperto del Fosso Prada, presente a valle di Via Prada. Tale nuova condotta sarà in grado di raccogliere le acque del bacino scolante a monte e fungere, per quanto possibile, da laminazione prima dell'immissione nel Fosso Prada con sezione a cielo aperto.</p> <p>Contestualmente alla realizzazione del nuovo edificio, quale opera di urbanizzazione primaria a carico dell'attuatore, verrebbe realizzato il tratto di condotta interno al lotto con sezione predisposta per connettersi con il tratto di monte di futura realizzazione e adempiere quindi alle funzioni previste.</p>	
ACQUE SOTTERRANEE			
L'attuazione del POIC vigente consentirebbe il contenimento delle aree di nuova impermeabilizzazione in area di ricarica diretta della falda di tipo A.		L'attuazione della Variante POIC comporterebbe l'impermeabilizzazione di circa il 70% del sito d'intervento, in area di ricarica diretta della falda di tipo A.	
L'attuazione del POIC vigente comporterebbe interferenza con gli acquiferi sotterranei dovuta alla realizzazione di 2/3 piani interrati, in area di ricarica diretta della falda di tipo A.		L'attuazione della proposta di variante POIC non genererebbe interferenze con le falde acquifere sotterranee dovute alla realizzazione di interrati; i possibili impatti dovuti a sversamenti di sostanze potenzialmente inquinanti sarebbero comunque mitigati con la realizzazione di completa impermeabilizzazione e realizzazione di rete di raccolta delle acque di prima pioggia dell'area carico/scarico esposta a rischio.	
CONSUMI			
L'attuazione del POIC vigente consentirebbe un risparmio di consumi energetici, di acqua e produzione di rifiuti; a parità di consumi previsti per la GSV, non si avrebbero i consumi connessi alle altre attività previste nel Centro Commerciale		L'attuazione della Variante POIC, a parità di consumi previsti per la GSV, comporterebbe un aumento di consumi connesso alle attività che si andrebbero ad insediare nel Centro Commerciale; ancorché si determinerà un complessivo aumento dei consumi, va tuttavia sottolineato come la realizzazione della nuova struttura di vendita, rispetto all'ipotesi di attuazione del POIC vigente con ampliamento in loco, consenta la realizzazione di impianti fotovoltaici in copertura all'edificio e nell'intero parcheggio pertinenziale, in grado di ridurre della metà il fabbisogno di energia prelevata dalla rete nazionale.	

MOBILITA', TRAFFICO, MOBILITA' DOLCE			
L'attuazione del POIC vigente porterebbe ad un aumento dei flussi di traffico in ingresso al quartiere in cui è inserito il Centro Commerciale "I Ciliegi".		L'attuazione della Variante POIC, a parità di traffico indotto dalla GSV, consentirà di abbattere il grande carico urbanistico dovuto alla presenza della GSV alimentare nell'area del Centro Commerciale "I Ciliegi", rimodulando quindi i flussi giornalieri di automezzi leggeri e pesanti in transito sulla Via di Mezzo. Questo, unitamente alla rimodulazione dei flussi e degli accessi, consentirà di raggiungere un generale beneficio per l'intero quartiere. Il traffico indotto dalla nuova GSV transiterebbe su arterie stradali più adeguate (SP 4 e SP 569) con accessi appositamente progettati.	
L'attuazione del POIC vigente non consentirebbe di risolvere le situazioni già esistenti di conflittualità tra mobilità veicolare e mobilità ciclabile e pedonabile. Il Centro Commerciale una volta potenziato con la nuova struttura di vendita, continuerebbe ad essere servito da strade non dotate di percorsi ciclo-pedonabili dedicati, dove i pedoni continuerebbero ad essere costretti a percorrere spazi dedicati quasi unicamente alle auto, con insufficiente grado di sicurezza. L'esigua dimensione della Via di Mezzo dall'incrocio con la SP623 fino all'immissione con via Cà de Barozzi, dotata di marciapiede pedonale in posizione alternata, ma non dotata di piste dedicate alle bici, non permetterebbe alcuna modifica all'attuale assetto. Il Centro Commerciale inoltre, continuerebbe a non essere direttamente connesso con la mobilità dolce (Via Cà di Barozzi).		L'attuazione della Variante POIC, oltre a consentire di sgravare la situazione di traffico veicolare sulla Via di Mezzo a favore della mobilità ciclabile e pedonabile di quel quartiere e risolvere situazioni di commistione e conflittualità, consentirebbe di raggiungere il nuovo punto vendita direttamente con la mobilità dolce connessa sia verso sud al centro di Vignola che verso nord, a Brodano.	
Le fermate del TPL più prossime al Centro Commerciale continuerebbero ad essere quelle di Ponte Ferrovia (circa 250 m) e Vignola Cimitero poste lungo la Via Nazario Sauro a circa 500 m; nessuna delle due fermate è quindi in prossimità del Centro Commerciale, rendendo quindi meno agevole recarsi a fare acquisti utilizzando il trasporto pubblico.		L'attuazione della Variante POIC consentirebbe di realizzare un nuovo golfo di fermata del trasporto pubblico extraurbano esattamente in prossimità della GSV, lungo la Via Circonvallazione direzione centro di Vignola (provenienza da Modena), consentendo da un lato di raggiungere il nuovo punto vendita direttamente anche con il TPL e dall'altro, aumentando l'offerta di trasporto pubblico cittadino, di cui potranno beneficiare i residenti, i lavoratori e le attività che si attestano nell'intorno dell'area individuata per il nuovo intervento. Il parcheggio pubblico della nuova GSV potrà avere funzione di parcheggio scambiatore per la connessione con il centro cittadino, la stazione delle autolinee di Vignola e la stazione ferroviaria.	

Nella tabella riportato nel Paragrafo 5 seguente, in coerenza con la Tabella B della VALSAT del POIC vigente, sono riportate le valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale di approfondimento per la proposta di Variante POIC in oggetto.

5. Scheda riepilogativa

CARATTERI GENERALI	
<i>Ambito</i>	Terre dei Castelli
<i>Comune</i>	Vignola
<i>Denominazione</i>	Centro Commerciale "I Ciliegi" / Area "Coop".
<i>Ubicazione</i>	Trasferimento della sola GSV alimentare da via di Mezzo all'ambito compreso tra le vie Prada, Circonvallazione e via per Sassuolo.
<i>Tipologia, merceologia commerciale e SV potenzialmente insediabile</i>	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 piano, 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	27.490 m ² : nuova area di insediamento (via Circonvallazione, via per Sassuolo, via Prada).
Caratteristiche urbanistiche e edilizie dell'intervento	L'intervento proposto sarà inserito in area libera in un settore urbano destinato a prossimo completamento con l'insediamento di attività artigianali, strutture sociosanitarie e di servizio. Per contenere il consumo di suolo è opportuno che la struttura sia unitaria e abbia sagoma compatta, comprendendo al proprio interno, parte del parcheggio, dei locali complementari e dei locali tecnici.
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

Sistema Socio Economico	
Bacini di utenza potenziali	Si prevede come bacino di utenza l'Unione Terre di castelli

Reti infrastrutturali dell'area e sistema delle mobilità	
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'accesso delle auto dirette ai parcheggi potrà avvenire dalla SP4 e dalla SP569, da cui potranno accedere anche gli autoveicoli indirizzati all'area di scarico merci; tutti i mezzi potranno uscire sulla Via Prada e da qui riportarsi sulla SP4. Nel complesso 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. Non sono attualmente presenti fermate del trasporto pubblico. Sono presenti piste ciclabili a lato della sede stradale lungo via Circonvallazione (SP4) e lungo via per Sassuolo (SP569).

Territorio, paesaggio e ambiente	
Opportunità e criticità paesaggistiche e ambientali	Con riferimento al PTCP vigente, il sito è interessato dalle seguenti tutele: - la Via Prada, che delimita a nord l'area di nuovo insediamento, è classificata come viabilità storica (art. 44A) - l'area ricade entro il "limite delle aree soggette a criticità idraulica" (art. 11) - Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura - settori di ricarica di tipo A – Aree di ricarica diretta della falda" (12A) - grado di vulnerabilità dell'acquifero principale estremamente elevato. 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

	<p>luogo è di carattere periferico e i vuoti ad oggi presenti richiamano, più che la testimonianza del paesaggio rurale, l'incompletezza dell'assetto urbano.</p> <p>Si considera quindi l'opportunità di una conformazione urbana capace di attribuire un ruolo allo spazio attualmente ineditato.</p>
--	---

MITIGAZIONE E MISURE DI SOSTENIBILITA'	
Sistema socio Economico	Realizzazione di una sola Grande Struttura di vendita alimentare con SV di 3.900 m ²
Accessibilità dell'area e sistema della mobilità	<p>Dovrà essere valutata l'opportunità di utilizzo del parcheggio pubblico con funzione di parcheggio scambiatore per la connessione con il centro cittadino, la stazione delle autolinee di Vignola e la stazione ferroviaria.</p> <p>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.</p>
Territorio, paesaggio e ambiente	<p>Si devono definire in sede attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento, con particolare riferimento alle condizioni di criticità e pericolosità idraulica e all'impermeabilizzazione dei suoli. In particolare il progetto dovrà assicurare l'invarianza idraulica e contribuire, per quanto di propria competenza, a garantire l'efficienza del drenaggio urbano, anche attraverso l'impiego di sistemi SUDS e NBS; si dovrà contenere l'impermeabilizzazione ove possibile (es. stalli dei parcheggi delle auto, piste pedonali e ciclabili, ecc) al fine di favorire la funzione di ricarica dell'acquifero, ma al contempo, considerata l'elevata vulnerabilità, garantire condizioni di protezione degli acquiferi nelle zone potenzialmente esposte.</p> <p>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.</p>
Accordo territoriale	