



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

**RELAZIONE URBANISTICA**

DATA

Ottobre  
2025

**A-R.03**

## Indice

1. Premessa e inquadramento del procedimento.....	3
2. Situazione relativa all'insediamento della Nuova GSV.....	4
3. Situazione del Centro Commerciale "I Ciliegi".....	10
4. Descrizione dello stato attuale dell'area di insediamento della Nuova GSV .....	12
5. Tabella riepilogativa dei dati di progetto della Nuova GSV .....	14
6. Tabella riepilogativa dei dati di progetto del Centro Commerciale "I Ciliegi" .....	15
8. Proposta di variante al PRG relativa al Centro Commerciale "I Ciliegi" .....	18
9. Proposta di variante al POIC.....	21

## 1. Premessa e inquadramento del procedimento

La presente relazione illustra la variante urbanistica (normativa e cartografica) conseguente alla proposta di riqualificazione del Centro Commerciale “I Ciliegi” con insediamento di attività di interesse pubblico e trasferimento della grande struttura di vendita ivi esistente.

Il procedimento che condurrà a variare il PRG e la componente POIC del PTCP-POIC è l'Accordo di Programma, promosso dal Comune di Vignola insieme con l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Terre di Castelli “Giorgio Gasparini” e l'Unione Terre di Castelli. Coop Alleanza 3.0 aderisce in qualità di proprietaria dell'immobile esistente e dell'area oggetto di trasformazione.

L'intervento in progetto, oltre a quelli a favore degli Enti Pubblici coinvolti, comprende lo spostamento dell'attuale grande struttura di vendita (GSV) alimentare “Superstore Coop” presso il Centro Commerciale “I Ciliegi” di via di Mezzo, nel lotto ineditato ubicato tra via per Sassuolo, via Circonvallazione e via Prada, prevedendo l'ampliamento della Superficie di Vendita (SV) dagli attuali 2.550 m<sup>2</sup> ai futuri 3.900 m<sup>2</sup>.

Il trasferimento con contestuale ampliamento del supermercato Coop consentirà la riqualificazione dell'attuale centro commerciale, inaugurato nel 1990, che appare, oggi, inadeguato rispetto al contesto urbanizzato nel frattempo ulteriormente cresciuto e consolidatosi. La riqualificazione consiste prioritariamente nella diminuzione del carico urbanistico e nell'opportunità di poter insediare le funzioni di carattere pubblico, gestite dagli Enti Pubblici promotori dell'Accordo di Programma.

L'insediamento nell'area ineditata, ma inclusa nel perimetro del territorio urbanizzato, di via per Sassuolo, via Circonvallazione e via Prada, comporta la citata variante del PRG e del POIC. La modifica del Centro Commerciale “I Ciliegi” comporta la variante al PRG e l'esclusione del centro commerciale dal POIC.

È utile evidenziare che, all'interno del Centro Commerciale “I Ciliegi”, sono presenti unità immobiliari (di terzi proprietari), che non rientrano nelle trasformazioni previste dall'Accordo di Programma. 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).

## 2. Situazione relativa all'insediamento della Nuova GSV

Il nuovo Superstore Coop avrà SV pari a 3.900 m<sup>2</sup>, in prevalenza con destinazione alimentare (3.000 m<sup>2</sup> alimentare e 900 m<sup>2</sup> non alimentare). Di conseguenza, in base alla D.C.R. 1253/1999 è struttura classificata come GSV alimentare da realizzarsi previo Piano Urbanistico Attuativo; obbligo assolto nella stessa procedura di Accordo di Programma.

Il PTCP-POIC della Provincia di Modena, con riferimento all'obiettivo del mantenimento e della qualificazione della rete commerciale come servizio per i cittadini-consumatori, assicurando la libera concorrenza, individua nell'ampliamento e nell'ammodernamento del 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.

Il medesimo PTCP-POIC nell'elaborato "prospetto normativo - condizioni e limiti di attuazione delle previsioni", stabilisce per il Comune di Vignola e specificamente per il Centro Commerciale "I Ciliegi", la possibilità di insediare una SV massima ammissibile pari a 4.500 m<sup>2</sup> alimentare e non alimentare, considerando l'intervento come sostenibile entro il limite quantitativo globale massimo di 6.000 m<sup>2</sup> di SV.

Il POIC, nel suo ultimo aggiornamento del 2009, approvato nel 2011 (vedasi Fig. 1), prevede quindi la possibilità dell'ampliamento della grande struttura di vendita esistente, ma l'area su cui attualmente insiste la struttura di vendita non è in grado di reggere (in quanto già satura) l'insediamento di ulteriori spazi e/o volumi destinati al soddisfacimento di ulteriori standard di parcheggio pubblico e pertinenziale.

Limiti di attuazione		Principali limiti e condizioni definiti in sede di VALSAT		
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
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 corretto inserimento paesaggistico dell'intervento	

Fig. 1 - Estratto dalla scheda "Terre dei Castelli", riga del Centro Commerciale "I Ciliegi", contenuta nel "Prospetto normativo: condizioni e limiti di attuazione delle previsioni" del Piano Operativo per gli Interventi Commerciali della Provincia di Modena introdotta come variante al PTCP 2009 e approvata con Delibera del Consiglio Provinciale n. 324 del 14/12/2011

La destinazione urbanistica dell'area individuata per il trasferimento definita dal Piano Regolatore Generale (PRG) è articolata nel modo seguente (rispetto al totale dato dalla nominale superficie catastale di 27.459 m<sup>2</sup>):

- Parte in Zona omogenea D.1 (art. 66 - zone artigianali e industriali prevalentemente edificate) per una superficie di 3.893 m<sup>2</sup>;
- Parte in Zona omogenea E.2 (art. 77 - zone agricole di tutela ambientale delle "Alte") per una superficie di 23.566 m<sup>2</sup>.

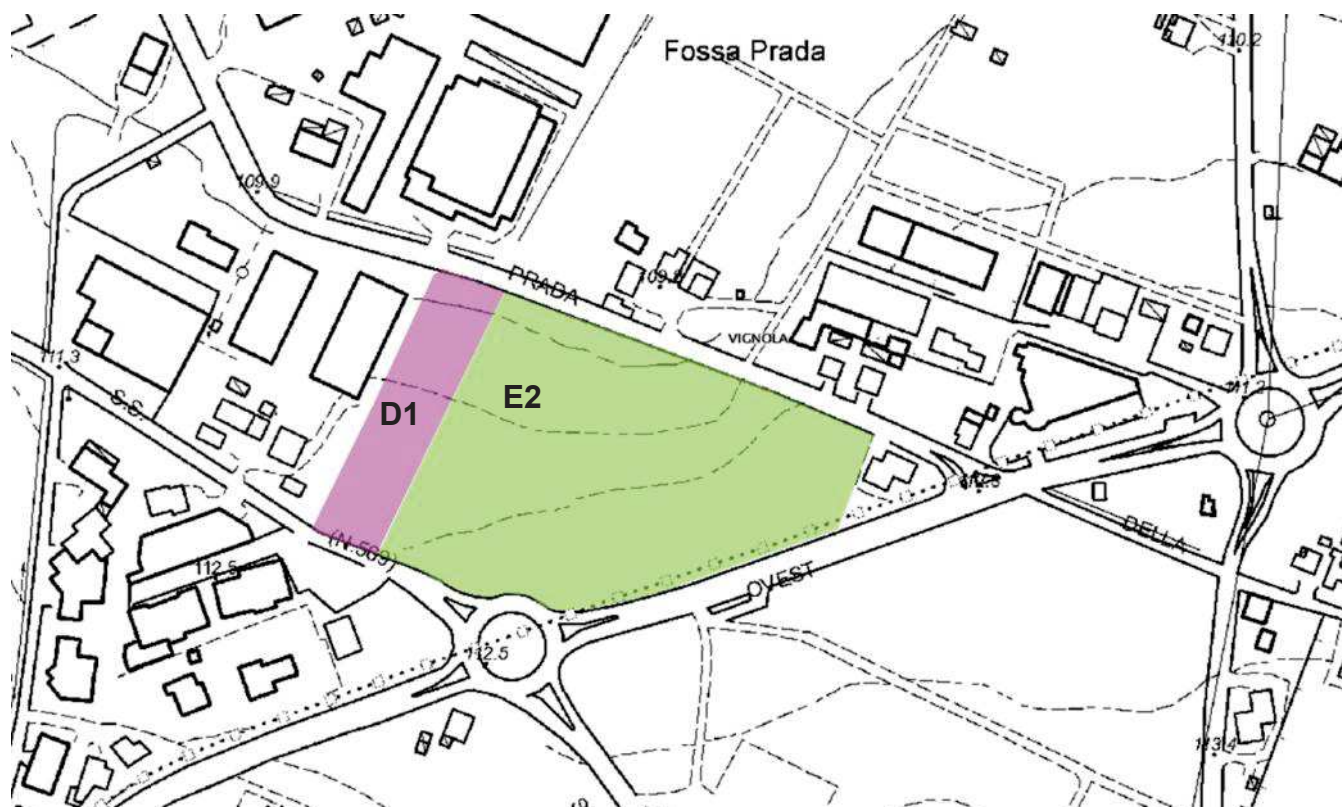


Fig. 2 – CTR 2011 (SIT Unione Terre di Castelli – 2016) con individuazione delle Zone omogenee D1 ed E2.

Gli usi ammessi per le Zone Omogenee "D.1 artigianali e industriali prevalentemente edificate" (art. 66 NTA) sono:

- U.7 Pubblici esercizi;
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi;
- U.10 Cinema, teatri, locali per lo spettacolo;
- U.13 Artigianato di servizio;
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi;
- U.15 Attività artigianali e industriali;
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero;
- U.18 Attività di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse;
- U.20 Attrezzature di interesse comune;

- U.21 Attrezzature sportive;
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche;
- U.26 Impianti di trasmissione via etere.

Gli usi ammessi per le Zone Omogenee “E.2 agricole di tutela ambientale delle Alte”(art. 77 NTA) sono:

- U.1 Residenza e relative autorimesse pertinenziali, ovvero servizi accessori all’abitazione come regolamentati nelle specifiche Tabelle soprarichiamate;
- U.2 Attività ricettive;
- U.3 Residenza collettiva;
- U.4 Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato;
- U.7 Pubblici esercizi;
- U.10.1 Attività di spettacolo non moleste;
- U.11 e U.12 Piccolo uffici e studi professionali, Attività terziarie e direzionalità;
- U.13 Artigianato di servizio;
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi, solo se già insediato alla data di approvazione della Variante Generale;
- U.15 Attività artigianali e industriali, solo se già insediate alla data di approvazione della Variante Generale;
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero, su parere preventivo della competente ARPA-AUSL;
- U.20 Attrezzature di interesse comune, comprensive di campi inumazioni per piccoli animali d’affezione limitatamente alle aree non ricadenti nelle aree di vulnerabilità del sottosuolo e delle falde acquifere (rif. PTCP);
- U.21 Attrezzature sportive, solo se limitate al fabbricato ed alla relativa area di pertinenza, per una superficie non eccedente 3.500 mq. ;
- U.23 Attrezzature per l’istruzione superiore;
- U.29 Attrezzature culturali;
- Impianti fotovoltaici con potenza inferiore ai 20 Kw solo se per l’autoconsumo e se posti sulle coperture dei fabbricati esistenti, compatibilmente con il contesto paesaggistico e ambientale del luogo, nonché con la tipologia dell’edificio;
- Altri usi agricoli compatibili con la tipologia dell’edificio e con il contesto ambientale.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente, approvato nel 2009, inquadra, nella Carta B “Sistema insediativo e relazioni territoriali”, il Comune di Vignola come “centro



urbano ordinatore” estraneo alle più recenti dinamiche di crescita del territorio urbanizzato (sviluppo inferiore al 30% nel periodo 1986 - 2003).

L’area di intervento non è soggetta a specifiche tutele paesistiche o storico-culturali (come si evince dall’esame della Carta 1, tav. 1.1. “Tutela delle risorse paesistiche e storico-culturali”).

La suddetta area è classificata in parte come ambito agricolo periurbano (come si evince dall’esame della Carta 1, tav. 1.2 “Tutela delle risorse naturali, forestali e della biodiversità del territorio”, nonché della Carta 4, tav. 4.2. “Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale”), disciplinata dall’art. 72 NdA, che qualifica tali porzioni come “parti (...) ai margini dei sistemi insediativi urbani, che svolgono o possono svolgere funzioni di mitigazione ambientale e di integrazione funzionale tra sistema urbano e sistema produttivo agricolo”.

Di conseguenza il PTCP individua per queste aree, funzioni urbane o più specificamente ricreative o ricettive, correlate alle attività agricole.

Per la residua parte, l’area è classificata nella medesima Carta 1, tav. 1.2.8 “Tutela delle risorse naturali, forestali e della biodiversità del territorio” come territorio insediato al 2006, nonché nella richiamata Carta 4, tav. 4.2 “Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale” come ambito produttivo consolidato.

La rappresentazione del territorio insediato al 2006 contenuta nella Carta 1, tav. 1.2.8, non rappresenta l’avvenuta urbanizzazione delle aree limitrofe e confinanti con il lotto oggetto della proposta di intervento.

Alle suddette previsioni cartografiche si sovrappone in parte la previsione di ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale n. 8 comprendente i Comuni di Vignola e Spilamberto (Carta 4, tav. 4.2).

Per quanto attiene alla mobilità il PTCP (Tav. 5.1) classifica la via per Sassuolo e la via Circonvallazione come “rete stradale primaria esistente” e non registra previsioni di nuova viabilità, mentre include (Tav. 5.2) la previsione della nuova linea ferroviaria Vignola - Formigine Sud individuata dal Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT) del 1998.

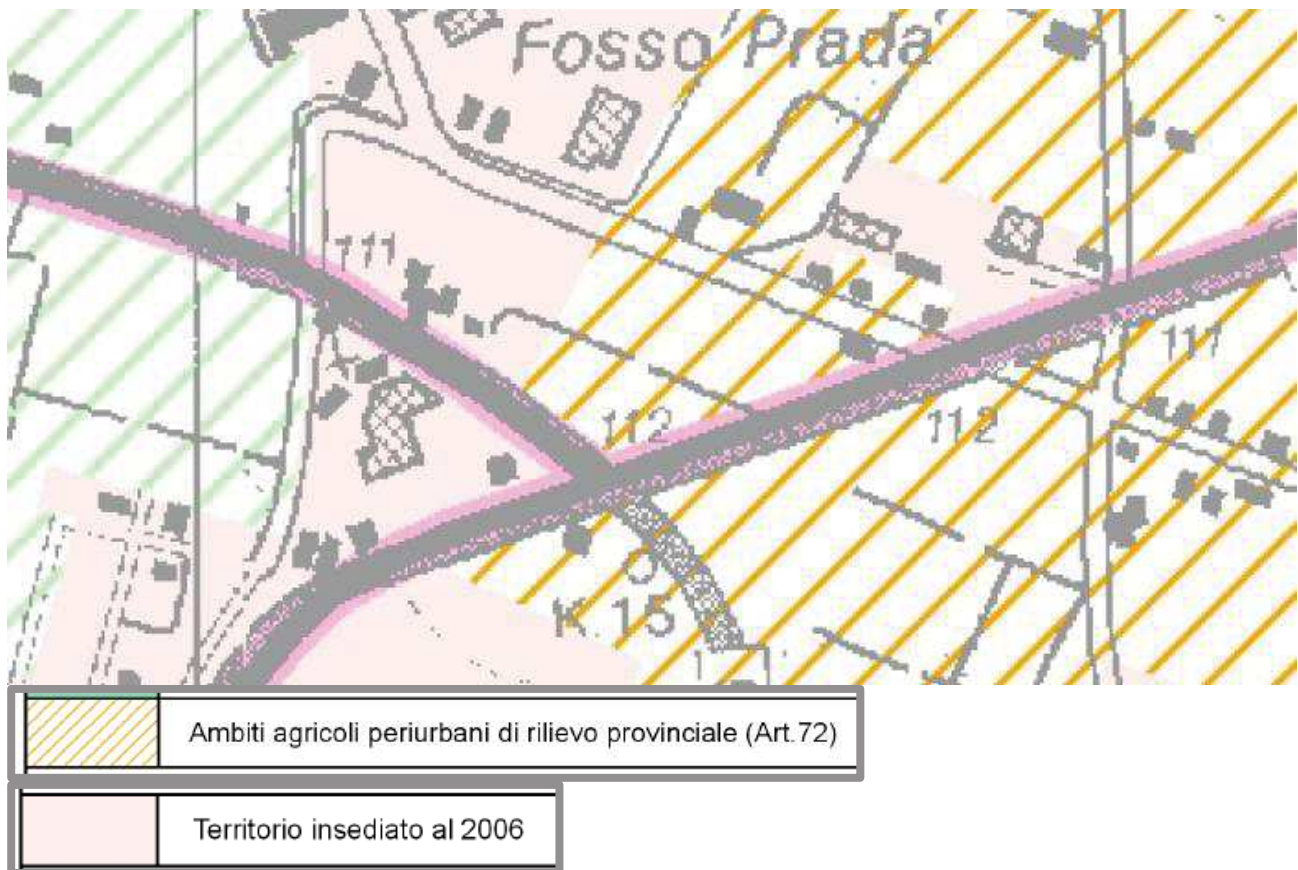


Fig. 3 - PTCP tav. 1.2.08

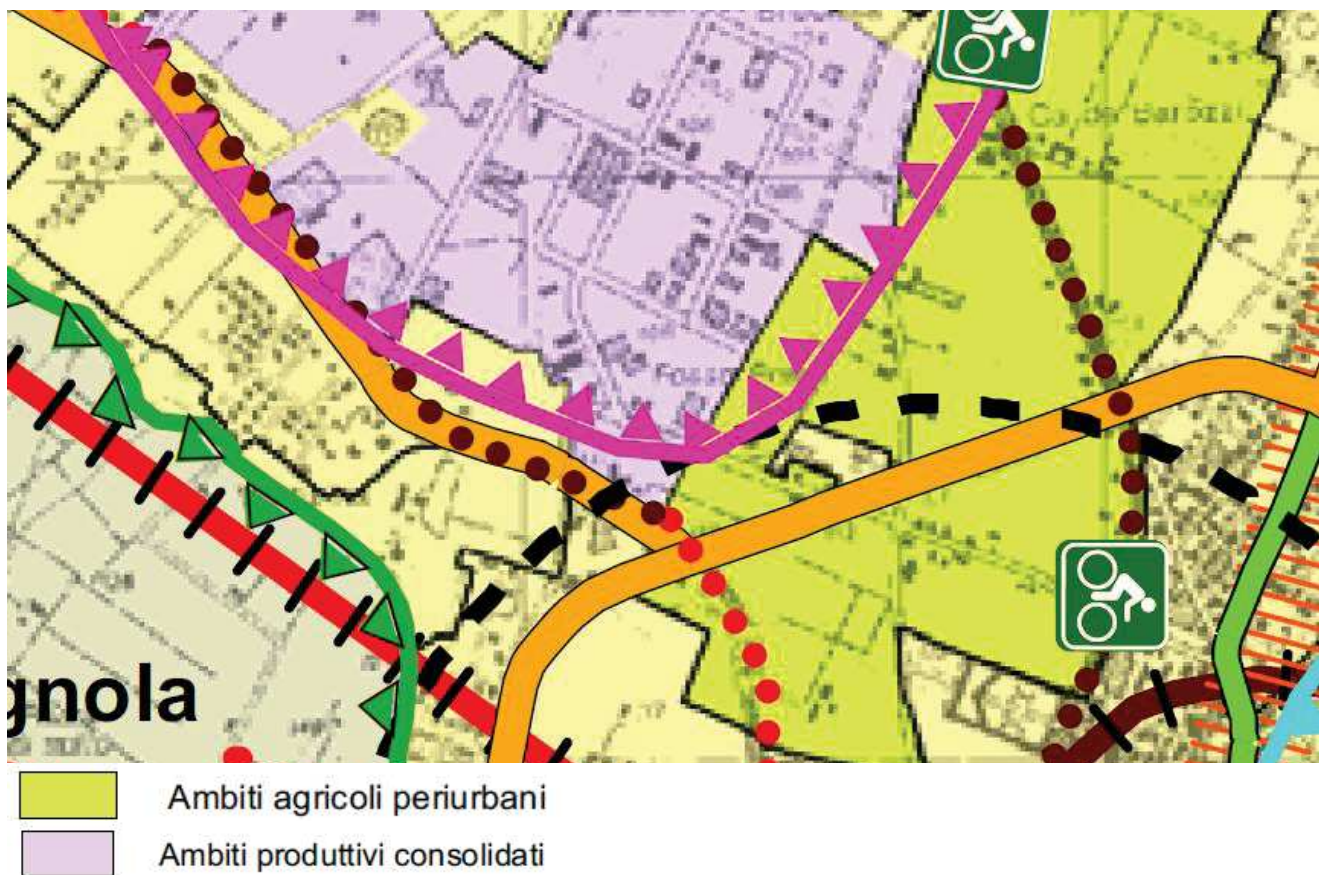


Fig. 4 - PTCP tav. 4.02



Come evidenziato sopra, la conformazione attuale della zona di intervento differisce dal quadro conoscitivo costituito nel PTCP, la descrizione del paesaggio periurbano non è più attuale. Le costruzioni nel frattempo realizzate e di prossima realizzazione (la centrale di teleriscaldamento, i supermercati “PAM” e “Aldi”, il pastificio “Celestino”, la cioccolateria “Messori”, la centrale della Pubblica Assistenza e il Polo Sanitario) hanno nel frattempo trasformato il paesaggio di questa parte di città.

### 3. Situazione del Centro Commerciale “I Ciliegi”

Secondo la classificazione del PRG, l'attuale Centro Commerciale “I Ciliegi”, ricade in Zona Omogenea “D3 - per attrezzature distributive prevalentemente edificate”.

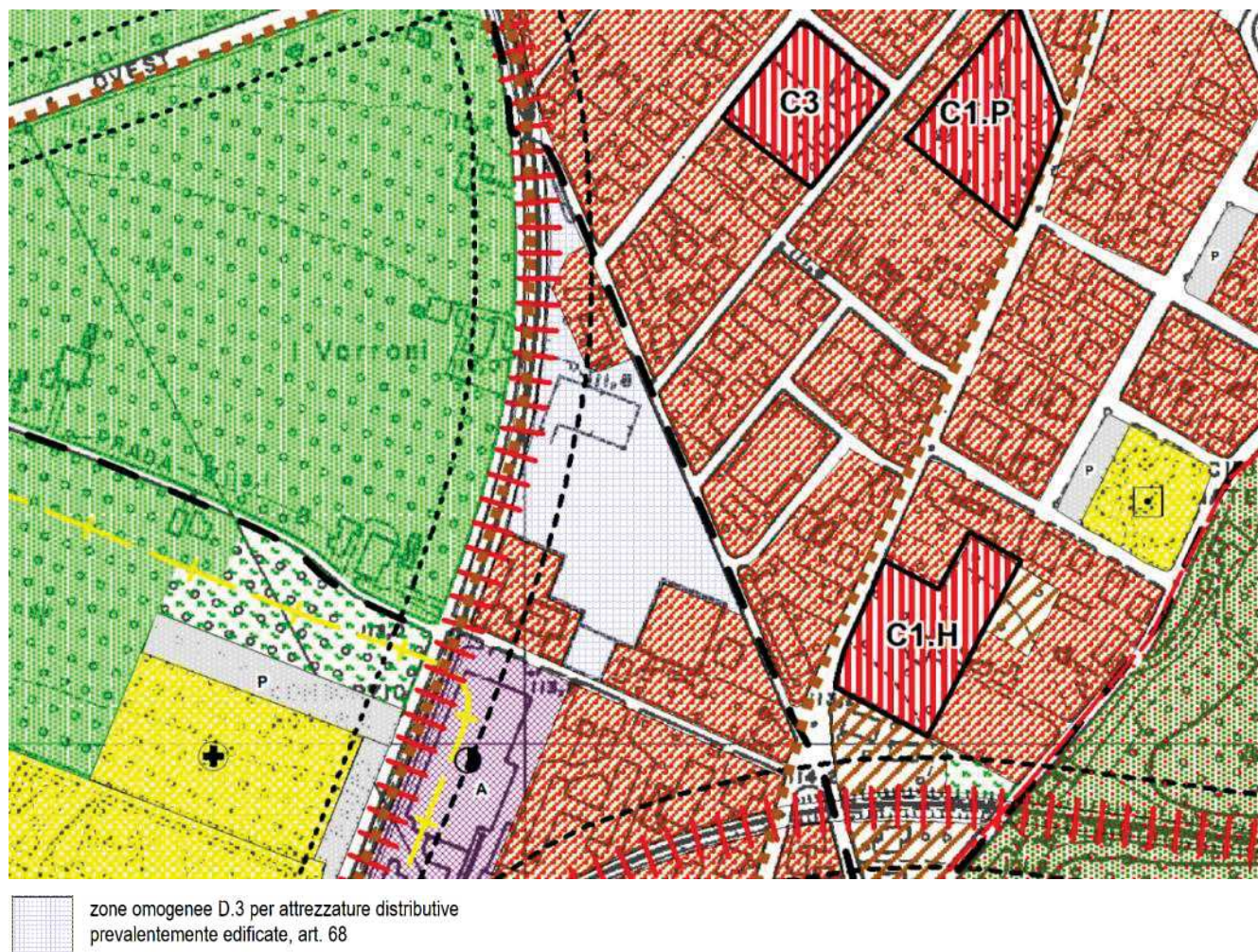


Fig. 5 - PRG tav. V.2.5

Gi usi ammessi per le Zone Omogenee “D.3 per attrezzature distributive prevalentemente edificate” (art. 68 NTA) sono:

- U.5.a Medio-piccole strutture di vendita
- U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U.10.2 Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionalità
- U.21 Attrezzature sportive

In tali zone, nel rispetto delle prescrizioni dei rispettivi piani di settore, sono altresì ammessi, per una superficie utile non superiore al 30% della Su complessiva realizzabile.:

- U.7 Pubblici esercizi
- U.7-bis Pubblici esercizi per Attività ludico-ricreative
- U.10.3 Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto
- U.13 Attività di artigianato di servizio
- U.4 Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato

È anche ammesso, in via di principio, l'insediamento di grandi strutture di vendita, subordinato alla preventiva approvazione di piano particolareggiato e previa valutazione dei vari impatti ambientali. In riferimento alla specifica condizione del Centro Commerciale "I Ciliegi", possono valere anche le seguenti indicazioni, contenute al comma 4 dello stesso art. 68:

*In caso di ampliamento di grandi strutture esistenti, si richiede che il progetto contenga idonee simulazioni dei prevedibili flussi generati/attratti nelle ore di punta dalle strutture commerciali, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente e l'efficacia delle soluzioni proposte.*

*In considerazione del potenziale insediamento di funzioni commerciali di medio-piccole dimensioni nella zona D.3 in cui si colloca la grande struttura alimentare esistente, è opportuno limitare il numero degli accessi sulla strada statale.*

E al comma 7 (sempre art. 68):

*Nei comparti per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti NTA, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e nei relativi elaborati grafici di progetto.*



#### 4. Descrizione dello stato attuale dell'area di insediamento della Nuova GSV



Fig. 6 – Individuazione dell'area di intervento sulla base di ripresa satellitare Google Earth del 02/03/2025.

L'area di intervento è identificata catastalmente al Foglio 11, Particella 612; confina con via per Sassuolo, via Circonvallazione e via Prada e con proprietà terze con destinazione residenziale a Est e produttivo e residenziale a Ovest.

La ricognizione dei confini è stata effettuata sulla base del rilievo topografico, confrontato con la mappa catastale, riscontrando una sostanziale identità nella consistenza immobiliare; infatti, a fronte di una superficie catastale nominale di 27.459 m<sup>2</sup>, la superficie di proprietà riscontrata da rilievo, è di 27.490 m<sup>2</sup>.

In particolare, la superficie del lotto di proprietà è stata determinata nel modo seguente:

- confine Nord: recinzione a maglia sciolta lungo la via Prada;
- confine Est: recinzione dell'edificio residenziale di tre piani di altezza (basamento in c.a., rete metallica e siepe);
- confine Sud Est – Sud Ovest: cordoli posati, lungo la via Circonvallazione e la via per Sassuolo, in occasione della formazione della rotatoria;
- confine Ovest, tratto Sud: recinzione metallica dell'edificio residenziale (casa isolata e padiglioni annessi);
- confine Ovest, tratto Nord: mancando riscontri fisici identificabili, assunto il confine catastale.



L'area di intervento ha forma di trapezio rettangolo con basi coincidenti, rispettivamente la maggiore con il confine sulla via Prada, e minore sulla via per Sassuolo e con ipotenusa corrispondente al tratto di via Circonvallazione. Il lotto ha uso agricolo, con coltivazioni di tipo estensivo, gestite dalla società proprietaria per la migliore conservazione bene immobiliare.

L'area è inserita in un contesto prevalentemente urbanizzato, caratterizzato dalla presenza di assi viabilistici di prioritaria importanza nella rete infrastrutturale cittadina. In particolare, rimandando alle valutazioni specialistiche sul sistema della mobilità (cui sono dedicate le specifiche relazioni di analisi), possiamo in questa sede notare come assuma rilevanza morfologica e funzionale la rotatoria realizzata all'incrocio tra la via Circonvallazione e la via per Sassuolo.

L'assetto insediativo è connotato dalla presenza del contermino "Villaggio Artigianale" che occupa il quadrante Nord Occidentale dell'ambito in cui si colloca l'area di intervento. A Sud del lotto in oggetto è poi stato recentemente realizzato un insediamento commerciale. A completamento delle sistemazioni infrastrutturali occorre citare la centrale di teleriscaldamento che si trova oltre il Polo Socio Sanitario, sul lato Sud della via Circonvallazione.



Fig. 7 – Vista satellitare (Google Earth) del Villaggio Artigianale.

Complessivamente l'identità del luogo è di carattere periferico e i vuoti ad oggi presenti richiamano, più che la testimonianza del paesaggio rurale, l'incompletezza dell'assetto urbano. La viabilità perimetrale, in base al PUT vigente, è classificata nel modo seguente, con le correlate fasce di rispetto appresso indicate:

- via Circonvallazione: categoria "D" con fascia di rispetto di 20 m;
- via per Sassuolo: categoria "E", non comportante distanze minime dal confine stradale;
- via Prada: categoria "F", non comportante distanze minime dal confine stradale.

## 5. Tabella riepilogativa dei dati di progetto della Nuova GSV

Dati / Parametri	UdM	Potenzialità Fabbisogni	Progetto
Superficie territoriale (STER) = Superficie lotto di proprietà	m <sup>2</sup>		27.490,00
Superficie Totale (ST) a destinazione commerciale	m <sup>2</sup>		6.980,00
Superficie di vendita alimentare (SV)	m <sup>2</sup>		3.900,00
Dotazioni territoriali = 100 % Superficie Totale	m <sup>2</sup>	6.980,00	7.141,00
di cui 60% verde pubblico	m <sup>2</sup>	4.188,00	4.225,00
di cui 40% parcheggio pubblico	m <sup>2</sup>	2.792,00	2.820,00
posti auto parcheggio pubblico	n.		66,00
posti moto e bici pubblici (1 P.A. x 1 P.M.B.)	n.	66,00	91,00
posti moto nel parcheggio pubblico	n.		47,00
posti bici nel verde pubblico	n.		44,00
Altre aree di cessione (fermata bus)	m <sup>2</sup>		96,00
Aree di cessione o comunque asservite all'uso pubblico	m <sup>2</sup>		7.141,00
Superficie fondiaria (SF)	m <sup>2</sup>		20.349,00
Parcheggio pertinenziale GSV = 1 P.A. ogni 8 m <sup>2</sup> SV	n.	487,50	488,00
Superficie parcheggio pertinenziale	m <sup>2</sup>		13.870,00
di cui al piano terra	m <sup>2</sup>		9.515,00
di cui al piano copertura	m <sup>2</sup>		4.355,00
Superficie parcheggio pertinenziale GSV / N. posto auto	m <sup>2</sup>	25,00	28,42
Superficie Utile (SU) "Bottega Caspita"	m <sup>2</sup>		113,00
Parcheggio pertinenziale "Bottega Caspita" = 40% SU	m <sup>2</sup>	45,20	50,00
Superficie Coperta (SCO)	m <sup>2</sup>		6.794,00
Superficie Lorda (SL)	m <sup>2</sup>		6.593,00
Superficie Utile (SU)	m <sup>2</sup>		6.289,00
Superficie Accessoria (SA)	m <sup>2</sup>		235,00
Superficie Complessiva (SC)	m <sup>2</sup>		6.430,00
Superficie Permeabile (SP)	m <sup>2</sup>		8.269,00
Indice di Permeabilità Territoriale (IPT)	n.		0,30
Alberi nelle aree pubbliche e private	n.		47

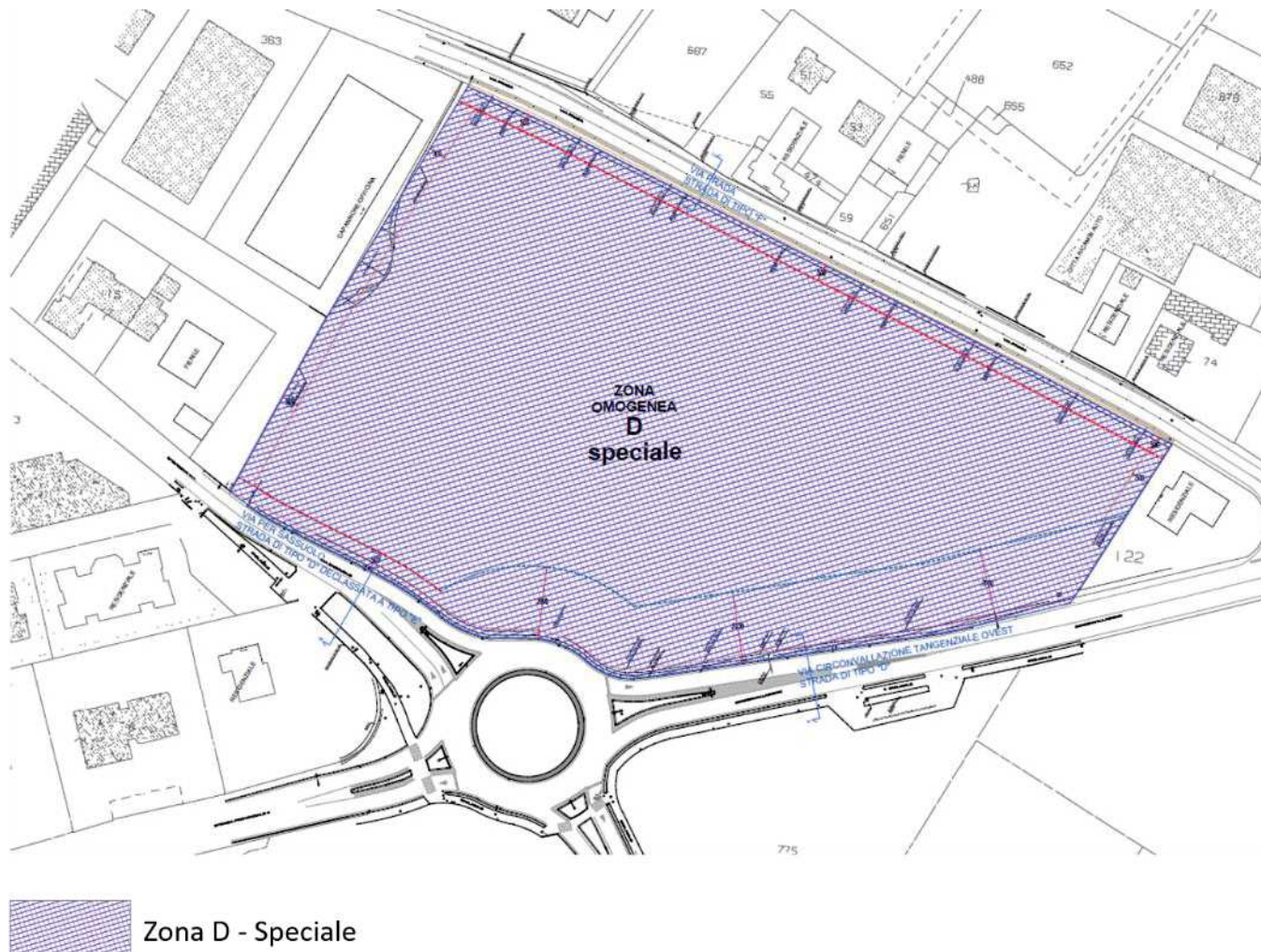
## 6. Tabella riepilogativa dei dati di progetto del Centro Commerciale “I Ciliegi”

Dati / Parametri	UdM	Stato attuale	Progetto
Superficie territoriale (STER)	m <sup>2</sup>	14.690,00	14.690,00
Superficie Totale (ST)	m <sup>2</sup>	7.700,00	7.700,00
Superficie di Vendita (SV) del centro commerciale	m <sup>2</sup>	3.073,00	1.803,00
di cui SV alimentare Coop Alleanza 3.0	m <sup>2</sup>	2.550,00	
di cui SV alimentare non alimentare Coop Alleanza 3.0	m <sup>2</sup>	120,00	1.400,00
di cui SV alimentare non alimentare proprietà terze	m <sup>2</sup>	403,00	403,00
Verde pubblico	m <sup>2</sup>	130,00	1.728,00
di cui in spazio pubblico	m <sup>2</sup>	130,00	1.094,00
di cui in spazio privato ad uso pubblico	m <sup>2</sup>		634,00
Parcheggio pubblico	m <sup>2</sup>	1.300,00	301,00
Posti auto parcheggio pubblico	n.	50,00	8,00
Posti bici / moto	n.	10,00	20,00
Posti auto parcheggio pertinenziale	n.	264,00	241,00
di cui al piano terra	n.	70,00	47,00
di cui al piano interrato (autorimessa)	n.	194,00	194,00
Superficie parcheggio pertinenziale	m <sup>2</sup>	7.085,00	6.703,00
di cui al piano terra	m <sup>2</sup>	2.000,00	1.618,00
di cui al piano interrato (autorimessa)	m <sup>2</sup>	5.085,00	5.085,00
Superficie parcheggio pertinenziale / N. posto auto	m <sup>2</sup>	26,84	27,81
Superficie Coperta (SCO)	m <sup>2</sup>	5.800,00	5.825,00
Superficie Lorda (SL)	m <sup>2</sup>	7.426,00	7.426,00
di cui al piano terra, Coop Alleanza 3.0	m <sup>2</sup>	4.038,00	4.038,00
di cui al piano terra, proprietà terze	m <sup>2</sup>	663,00	663,00
di cui al piano terra, connettivo e servizi comuni	m <sup>2</sup>	781,00	781,00
di cui al piano primo, Coop Alleanza 3.0	m <sup>2</sup>	1.231,00	260,00
di cui al piano primo, Comune di Vignola	m <sup>2</sup>		248,00
di cui al piano primo, ASP "Giorgio Gasparini"	m <sup>2</sup>		429,00
di cui al piano primo, Unione Terre di Castelli	m <sup>2</sup>		294,00
di cui al piano primo, connettivo e servizi comuni	m <sup>2</sup>	713,00	713,00
Superficie Permeabile (SP)	m <sup>2</sup>	903,00	1.852,00
Indice di Permeabilità Territoriale (IPT)	%	0,06	0,13
Nuovi alberi lungo la pista ciclabile di via di Mezzo	n.		84
Nuovi alberi nel Parco della Meditazione	n.		28



## 7. Proposta di variante al PRG relativa all'area di insediamento della Nuova GSV

### Variante PRG (cartografica)



### Variante PRG (normativa)

#### *Zona D speciale*

Area compresa tra via Circonvallazione, via per Sassuolo e via Prada, di Superficie territoriale (STER): 27.490 m<sup>2</sup>; individuata in cartografia con apposita simbologia e per la quale si definiscono i seguenti dati insediativi:

- Superficie Totale (ST) a destinazione commerciale: 6.980 m<sup>2</sup>.
- Superficie di Vendita (SV): 3.900 m<sup>2</sup>, classificata ai fini della determinazione dei parametri di parcheggio pertinenziale, come "alimentare" in base all'art. 1.4 lettera c) della D.C.R. 1253/1999, in quanto a prevalente destinazione alimentare.



- Usi ammessi:
  - U.6 Grandi strutture di vendita, consentito esclusivamente per delocalizzazione con ampliamento della GSV esistente presso il Centro Commerciale “I Ciliegi”;
  - U.20 Attrezzature di interesse comune.
- Dotazioni territoriali (DT):
  - Uso U.6: 100 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> ST, di cui: 60% verde pubblico e 40% parcheggio pubblico;
  - Uso U.20: non previste.
- Parcheggi pertinenziali:
  - Uso U.6: 1 posto auto ogni 8 m<sup>2</sup> di SV;
  - Uso U.20: 40 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> SU.
- Altezza dell'edificio, intesa come da voce n. 36 delle DTU (D.G.R. 922 del 28/06/2017), ossia come:
 

*“Altezza massima tra quella dei vari fronti”*

e quindi derivante dalla voce n. 35 delle stesse DTU, che definisce “Altezza del fronte”:

*“L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:*

  - *all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto;*
  - *all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.*

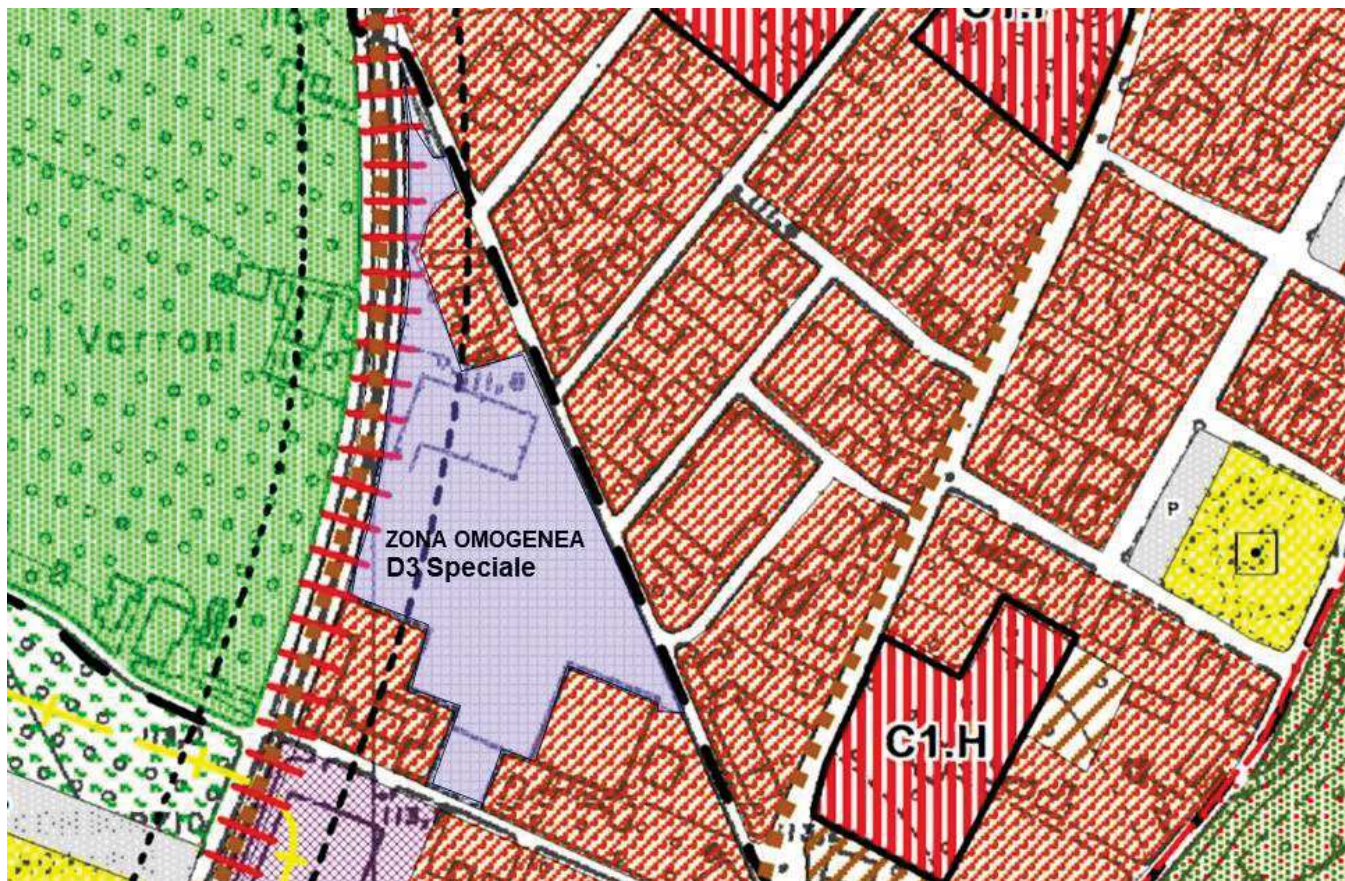
*Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi i manufatti tecnologici, quali extra corsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.*

L'altezza massima dell'edificio (misurata dalla quota di riferimento costituita dai marciapiedi perimetrali): 11 m.
- Distanza dell'edificio dai confini stradali (margine della carreggiata):
  - via Circonvallazione ≥ 20 m;
  - via per Sassuolo e via Prada ≥ 5 m.
- Distanza delle cabine elettriche dai confini stradali (margine della carreggiata):
  - via Prada ≥ 3 m.
- Distanza dell'edificio dai confini con proprietà private ≥ 5 m.
- Distanza dell'edificio dai confini con le aree di cessione ≥ 0.
- Distanza tra i fronti finestrati ≥ 10 m.

Gli ulteriori dati dimensionali, i caratteri tipologici e morfologici devono essere conformi al progetto definitivo approvato nell'ambito della procedura di Accordo di Programma; tale progetto sarà realizzabile previa presentazione di richiesta di permesso di costruire da presentarsi nei tempi stabiliti dal cronoprogramma allegato all'Accordo di Programma.

## 8. Proposta di variante al PRG relativa al Centro Commerciale “I Ciliegi”

### Variente PRG (cartografica)



### Variente PRG (normativa)

#### *Zona D3 speciale*

Area compresa tra via Prada, via di Mezzo e via Nazario Sauro, di Superficie territoriale (STER): 14.690 m<sup>2</sup>; individuata in cartografia con apposita simbologia. La Zona speciale è determinata per regolamentare la trasformazione del Centro Commerciale “I Ciliegi”, attuata tramite Accordo di Programma, una volta trasferita la GSV alimentare, attualmente insediata.

La trasformazione del Centro Commerciale “I Ciliegi” si basa sulla riduzione della SV dell'esistente GSV alimentare, destinata a trasferimento nel sito di via Circonvallazione, via per Sassuolo, via Prada. Una volta trasferita l'attuale GSV alimentare, si imporrà la diminuzione del carico urbanistico, prevedendo che le MSV insediabili siano di tipologia non alimentare.

In particolare, l'attuale centro commerciale "I Ciliegi" sarà riconfigurato secondo l'assetto definito dal progetto di cui all'Accordo di Programma.

Il centro commerciale sarà riclassificato come Media Struttura di Vendita nella forma di centro commerciale di attrazione di livello inferiore.

Tale classificazione è però limitata, per vincolo urbanistico, nell'insediamento della SV indicata a progetto e nella previsione di una Medio-Piccola Struttura di Vendita non Alimentare di massima SV di 1.400 m<sup>2</sup>.

La SV massima del centro commerciale sarà di 1.803 m<sup>2</sup>, così articolata:

- a) 1.400 m<sup>2</sup> MpSV non alimentare in capo a Coop Alleanza 3.0;
- b) 403 m<sup>2</sup> esercizi di vicinato di proprietà terza.

Le unità della galleria commerciale, di cui al punto b), che appartengono a soggetti differenti dal soggetto privato partecipante all'Accordo di Programma, avranno la facoltà di variare le specifiche destinazioni d'uso, alle seguenti condizioni:

- che le eventuali nuove destinazioni d'uso rientrino nell'ambito di quelle ammesse;
- che la complessiva SV del centro commerciale non superi il limite di 1.803 m<sup>2</sup>;
- che sia verificata la dotazione di posti auto pertinenziali (conforme allo stato di progetto come meglio dettagliato nella tavola A-T.49 e nella relazione tecnica descrittiva A-R.04).

Non sono previsti aumenti di Superficie Totale (ST) o di Volume Totale (VT) al di fuori degli incrementi ammessi per interventi pertinenziali, così come definiti alla lettera g.6 nell'Allegato all'art. 9 della L.R. 15/2013.

Sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; in caso di interventi ulteriori occorrerà un preventivo Accordo Operativo.

L'insieme delle regole e dei dati, in parte richiamati sopra, è così riassumibile:

- ST e VT: non aumentabili fatta salva la possibilità di interventi pertinenziali (lettera g.6 - Allegato all'art. 9 L.R. 15/2013).
- Dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali: assunti quelli derivanti dal progetto definitivo, allegato all'Accordo di Programma:
  - Verde pubblico e privato ad uso pubblico: 1.728 m<sup>2</sup>;
  - Parcheggio pubblico: 301 m<sup>2</sup>;
  - Parcheggi pertinenziali ad uso pubblico al piano terra: 1.618 m<sup>2</sup> (47 posti auto);
  - Parcheggi pertinenziali ad uso pubblico nell'autorimessa: 5.085 m<sup>2</sup> (194 posti auto).
- Usi ammessi nelle unità immobiliari oggetto di Accordo di Programma:
  - U.5.a Medio-piccole strutture di vendita non alimentari;

- U.7 Pubblici esercizi;
  - U.20 Attrezzature di interesse comune;
  - U.21 Attrezzature sportive;
  - U.28 Attrezzature sociosanitarie.
- Usi ammessi nelle unità immobiliari della galleria commerciale, estranee all'Accordo di Programma:
    - U.11 Piccoli uffici e studi professionali;
    - U.7 Pubblici esercizi;
    - U.13 Attività di artigianato di servizio;
    - U.4 Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato.



## **9. Proposta di variante al POIC**

La variante al POIC è determinata dall'oggettiva impossibilità di realizzare l'ampliamento, come da previsioni, nello stesso sito dell'attuale Centro Commerciale "I Ciliegi"; questo sarà quindi declassato, uscendo dal perimetro di interesse del POIC e sostituito dall'insediamento della Nuova GSV nell'area di via Circonvallazione, via per Sassuolo e via Prada.

Per la modifica dei testi, necessarie per l'aggiornamento delle disposizioni di POIC variate dall'assunzione del presente progetto, si rimanda alla serie di elaborati identificati con lettera "H".