



COMUNE DI VIGNOLA
PROVINCIA DI MODENA

ACCORDO DI PROGRAMMA

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

PROPRIETÀ

Coop Alleanza 3.0 S.C.

40055 Castenaso (BO) - Via Villanova, 29/7
C.F. e P.IVA: 03503411203

ESERCENTE L'ATTIVITÀ COMMERCIALE

Coop Alleanza 3.0 S.C.

40055 Castenaso (BO) - Via Villanova, 29/7
C.F. e P.IVA: 03503411203

PROGETTAZIONE

INRES S.C.

www.inres.it

50019 Sesto Fiorentino (FI) - Via Tevere, 60
Telefono: 055 33671 - E-mail: inres@inres.coop.it
C.F. e P. IVA: 00515250488

Ing. Fortunato Della Guerra

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze al n. 5361
PEC: fortunato.dellaguerra@ingpec.eu

Arch. Paolo Piccinini

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

ELABORATO

**RELAZIONE TECNICA
DESCRITTIVA**

DATA

Ottobre
2025

A-R.04

Indice

1. Premessa, classificazione dell'intervento	3
2. Descrizione generale del progetto	5
3. Caratteristiche del progetto della Nuova GSV	8
4. Descrizione delle dotazioni, strutture e finiture della Nuova GSV	12
5. Descrizione delle sistemazioni esterne alla Nuova GSV	14
6. Stato attuale del Centro Commerciale "I Ciliegi"	16
7. Progetto di modifica del Centro Commerciale "I Ciliegi"	18
8. Riduzione del carico urbanistico del Centro Commerciale "I Ciliegi"	26
9. Riepilogo dati insediativi e consistenze edilizie: nuova GSV	29
10. Riepilogo dati insediativi e consistenze edilizie: Centro Commerciale "I Ciliegi"	33

1. Premessa, classificazione dell'intervento

La presente relazione descrive il progetto definitivo, relativo all'insediamento di una Grande Struttura di Vendita (GSV) alimentare nell'area identificata catastalmente al Foglio 11, Particella 612; compresa tra via per Sassuolo, via Circonvallazione, via Prada e proprietà terze e la contestuale modifica del Centro Commerciale I Ciliegi di via di Mezzo, immobile identificato catastalmente al Foglio 14, Particella 239 e alle limitrofe aree pubbliche identificate catastalmente al Foglio 14, Particelle 1 e 325. Tale progetto è sviluppato nell'ambito dell'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; allo stesso Programma, Coop Alleanza 3.0 aderisce in qualità di proprietaria dell'immobile esistente e dell'area oggetto di trasformazione.



Fig. 1 - A sinistra il lotto nel quale si prevede la realizzazione della nuova GSV, a destra l'attuale Centro Commerciale "I Ciliegi".

L'inquadramento urbanistico e lo stato attuale sono descritti nella Relazione urbanistica (A-R.03).

Il progetto parte dall'Accordo ex art. 11 della L. 241/1990 relativo alla "realizzazione di interventi di interesse pubblico sovracomunale e contestuale PUA in variante alla strumentazione

urbanistica comunale” sottoscritto il 05/07/2022, che prevede l’inserimento nei locali della ex galleria commerciale del piano primo (a titolo di comodato gratuito) delle seguenti sedi / attività:

- Laboratorio” Caspita” dell’ASP Terre di Castelli “Giorgio Gasparini”;
- Centro per la legalità del Comune di Vignola / Unione Terre di Castelli;
- Sala civica polivalente del Comune di Vignola;
- Magazzino di Eko, Emporio Solidale dell’Unione Terre di Castelli.

L’accordo preliminare è assunto come base dell’Accordo di Programma che approverà il progetto definitivo e le correlate varianti al PRG del Comune di Vignola e al POIC della Provincia di Modena.

Lo sviluppo progettuale dell’insediamento corrisponde al livello della progettazione definitiva, richiamato nell’art. 60 della L.R. 24/2017. Si intende, pertanto, che successivamente all’atto della piena efficacia dell’Accordo di Programma saranno presentate la richiesta di PdC per la costruzione della Nuova GSV e la SCIA per l’intervento di ristrutturazione edilizia (e CILA per la parte di interventi di manutenzione straordinaria) del Centro Commerciale I Ciliegi.

2. Descrizione generale del progetto

Come indicato nella relazione urbanistica (A-R.03), il contesto di riferimento è prevalentemente urbanizzato e l'insediamento del nuovo edificio commerciale completa il comparto attestato sulla rotatoria tra via per Sassuolo e via Circonvallazione (Figura 2).

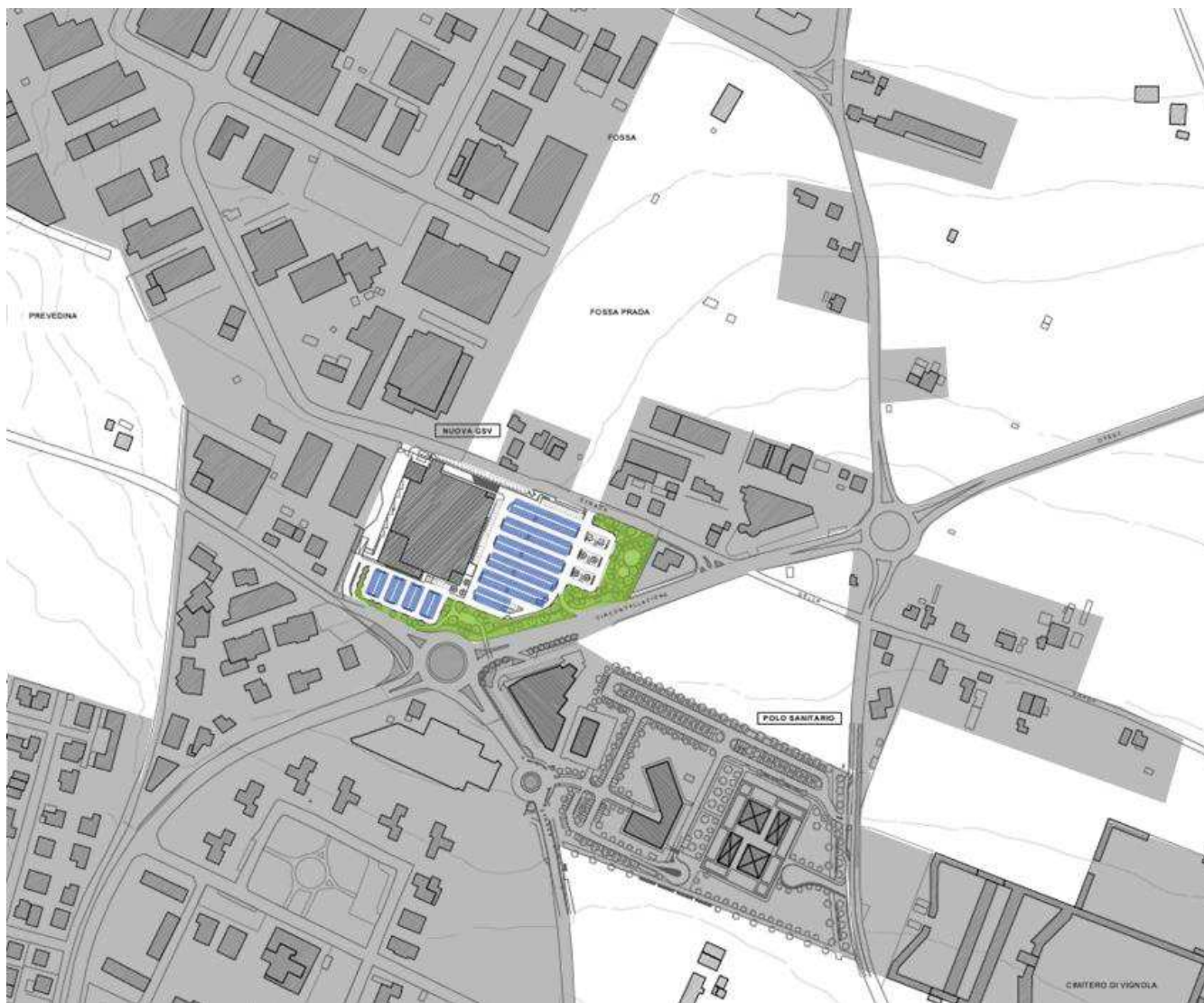


Fig. 2 – Il progetto della GSV nel contesto urbanizzato.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio commerciale destinato a Grande Struttura di Vendita (GSV) alimentare, privo di altri esercizi di vendita o altre strutture complementari e quindi, trattandosi di un supermercato / ipermercato isolato, non si configurerà la formazione di un centro commerciale. In aggiunta, è previsto l'inserimento, al piano terra, di una porzione da adibire a punto vendita ("Bottega") dei prodotti del Laboratorio "Caspita" dell'ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini".

La nuova GSV alimentare sarà autorizzata a seguito del trasferimento e ampliamento dell'attuale GSV (2.550 m² di SV) presente all'interno del Centro Commerciale "I Ciliegi". Al suo posto sarà

insediata una Medio Piccola Struttura di Vendita (MSV) non alimentare di SV massima pari a 1.400 m² di SV e altre destinazioni d'uso.

La ricollocazione del maggior attrattore di traffico automobilistico, ossia dell'attuale Superstore Coop, offrirà l'occasione della riqualificazione del vecchio centro commerciale, ubicato a metà dell'asse Nord Sud lungo il quale è cresciuto il centro abitato nel secondo dopoguerra, in una zona di edificazione non intensiva ma di sviluppo compatto, connotata dall'assenza di spazi pubblici (marciapiedi, piazze e spazi verdi).

In particolare, diminuendo il carico urbanistico dell'attuale centro commerciale, sarà possibile eliminare una parte dei posti auto, oggi collocati in ogni spazio ineditato a perimetro del centro commerciale e trasformare queste aree in spazi verdi, maggiormente accessibili.

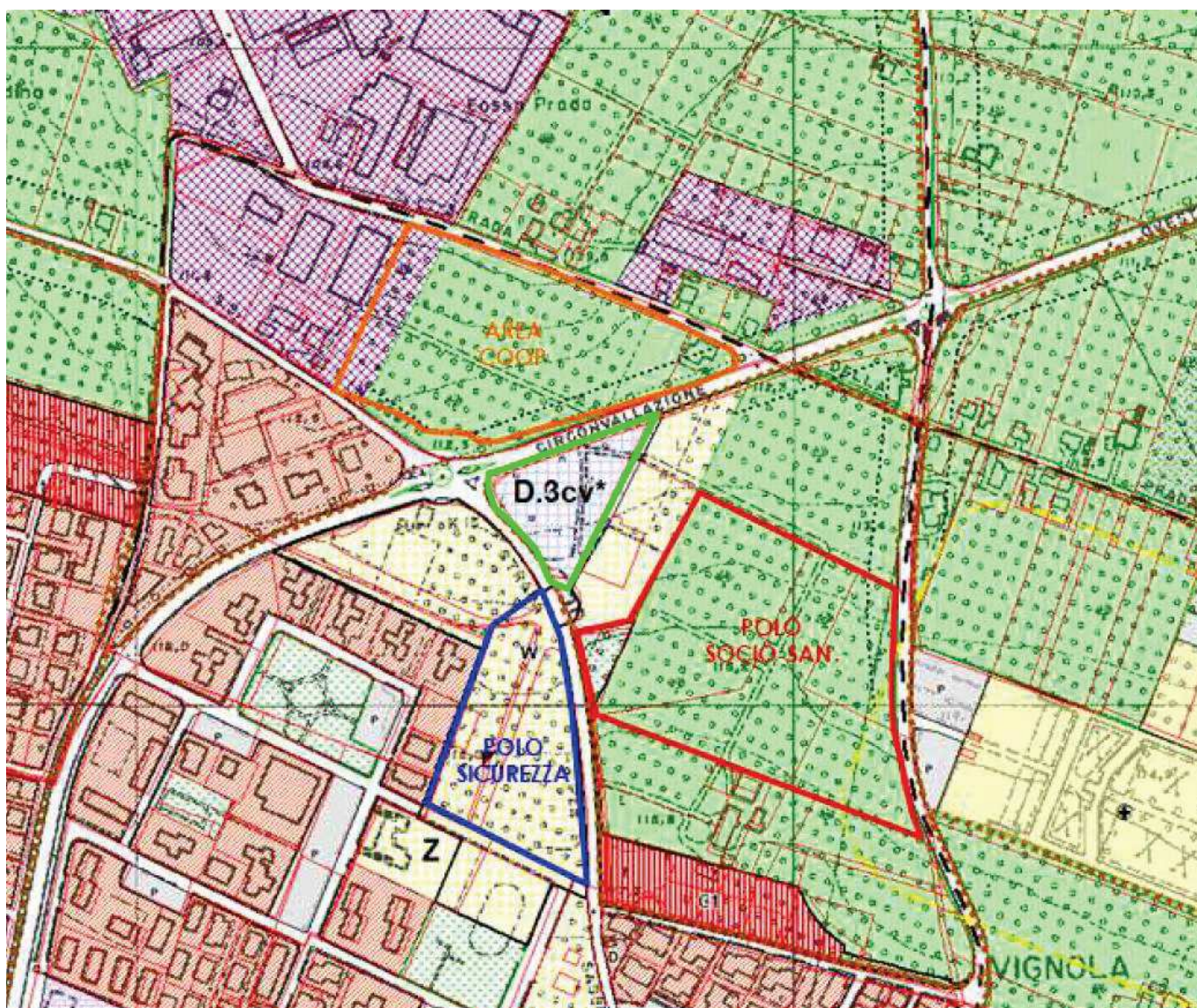


Fig. 3 - Previsioni di nuovi insediamenti nella zona di via per Sassuolo e via Circonvallazione

La nuova struttura di vendita sarà adeguata agli attuali standard di sostenibilità ambientale, specificamente di risparmio energetico; garantirà anche una migliore accessibilità automobilistica e ciclo pedonale e assicurerà, in generale, un miglioramento del comfort di addetti e clienti.

Il centro commerciale esistente ospiterà nuovi servizi, commisurati alle esigenze della parte di città in cui è inserito, anche qui assicurando migliori accessibilità automobilistica e ciclo pedonale, migliorando le condizioni di comfort di addetti, clienti e fruitori dei servizi. I nuovi spazi verdi saranno a beneficio dei residenti della zona.

Entrambi i progetti sono stati supportati dalle analisi del traffico automobilistico attuale e dalla previsione degli impatti futuri. In particolare, per la zona di via per Sassuolo e via Circonvallazione, lo studio trasportistico ha incluso nell'ambito di riferimento anche gli insediamenti futuri della "Cioccolateria Messori", del nuovo Polo Socio-Sanitario e del Polo della Sicurezza.

3. Caratteristiche del progetto della Nuova GSV

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio commerciale destinato a Grande Struttura di Vendita alimentare di 3.900 m².

I principali parametri insediativi, tratti dalla Relazione urbanistica (A-R.03), sono i seguenti:

- Superficie territoriale (STER) = superficie del lotto di proprietà = 27.490 m²
- Superficie Totale (ST) a destinazione commerciale: 6.980 m².
- Superficie di vendita (SV): 3.900 m², 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 m² / 100 m² ST, di cui: 60% verde pubblico e 40% parcheggio pubblico;
 - Uso U.20: non previste.
- L'Altezza dell'edificio, intesa come da voce n. 36 delle DTU (D.G.R. 922 del 28/06/2017) sarà misurata dalla quota di riferimento costituita dai marciapiedi perimetrali (-2/3 cm rispetto alla quota di pavimento finito), sarà compresa entro il limite massimo di 11 m e sarà determinata precisamente in sede di richiesta di permesso di costruire. Trattandosi di altezza che dipende dalla conformazione strutturale e geometrica (quest'ultima determinata dalle pendenze per l'allontanamento delle acque meteoriche) della copertura, nel progetto sono indicate le principali quote di riferimento architettonico, quali ad esempio quelle dei parapetti, che saranno assunte nella redazione del progetto esecutivo.
- 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.

Alle dotazioni territoriali di interesse pubblico si aggiunge il fabbisogno di parcheggio pertinenziale, che per la destinazione d'uso commerciale è definito dall'art. 89 delle NTA del PRG (in coerenza con la D.C.R. 1253/1999), corrispondente al parametro di 1 posto auto ogni 8 m² di Superficie di Vendita; da cui, considerando la SV di 3.900 m², deriva il fabbisogno di 487,5 posti auto.

Per quanto riguarda gli spazi destinati all'ASP Terre dei Castelli "Giorgio Gasperini", si assume a riferimento l'art. 89 delle NTA del PRG che, escludendo le dotazioni territoriali (standard ex D.M. 1444/1968) indica il fabbisogno di 0,4 m² di superficie di parcheggio per 1 m² di SU. Pertanto, considerando la SU degli spazi destinati all'ASP Terre dei Castelli "Giorgio Gasperini" pari a 113 m², occorrerà un'area di parcheggio pertinenziale di almeno 45,20 m².

L'edificio avrà prevalente sviluppo monopiano; i parcheggi saranno ricavati nei due piazzali esterni (a raso) sui lati Est e Sud e in parte sulla copertura della parte monopiano. Sul lato Ovest sarà realizzata l'area ribassata di scarico merci (-1,2 m).

Nella vista tridimensionale è possibile definire l'immobile come addizione di due corpi di fabbrica con differenziate altezze (e con separata struttura portante): in particolare, un volume monopiano parallelepipedo, corrispondente alla sala vendita con fronte maggiore a Est e minore a Nord ed un corpo di due piani a forma di "L" con lato lungo a Ovest e lato corto a Sud.

Il volume monopiano sarà destinato alla sala vendita dell'ipermercato (la GSV avrà insegna "Ipercoop"). Nel corpo di fabbrica a due piani, saranno insediati:

- al piano terra:
 - le sale didattiche per le funzioni pubbliche e la "Bottega Caspita"
 - l'atrio di accesso per gli addetti
 - alcuni servizi per gli addetti
 - laboratori e magazzini (riserve)
- al piano primo:
 - spogliatoi e locale pause degli addetti
 - sala riunioni
 - locali tecnici

Al piano terra l'edificio prospetterà con il fronte Est vetrato verso la parte principale del parcheggio; questo prospetto sarà caratterizzato dalla presenza della pensilina, che, in corrispondenza della bussola di ingresso e uscita, diverrà tettoia; in questo punto e lungo il percorso di accesso dal lato Sud, è prevista la formazione di uno spazio pedonale più ampio.

L'altro prospetto di maggiore visibilità, quello parallelo alla Via per Sassuolo, sarà caratterizzato dall'articolazione dell'addizione, al piano terra e al primo piano, del volume costituito dalla “Bottega Caspita” e dagli spogliatoi e servizi per addetti.

Il fronte Ovest, rivolto verso l'area di scarico merci, sarà caratterizzato dalla doppia altezza e dalla presenza della pensilina posta a protezione della banchina, a quota del pavimento dell'ipermercato, quota superiore al piano di transito e stationamento degli automezzi commerciali.

Nel prospetto Nord, lungo via Prada, saranno visibili: verso Ovest la porzione a doppia altezza e verso Est la rampa automobilistica, sovrapposta al volume monopiano della sala vendita, sopra il quale saranno realizzati il parcheggio e le tettoie ombreggianti con pannelli fotovoltaici. Questa soluzione è adottata anche per la parte privata (pertinenziale) del parcheggio al piano stradale.

Le auto dirette alla GSV potranno accedere ai parcheggi dalla Via Circonvallazione e dalla Via per Sassuolo; da entrambi gli ingressi si raggiungerà il percorso centrale (in asse Nord Sud) che, essendo a doppia corsia di marcia (a senso unico da Sud verso Nord), consentirà di effettuare gli scambi di direzione tra le porzioni Est e Ovest del parcheggio e consentirà l'eventuale accodamento per l'uscita in via Prada. Dalla corsia posta a Nord sarà possibile raggiungere la porzione del parcheggio collocata sulla copertura, tramite rampa carrabile di larghezza netta 6 m e pendenza 12%.

Gli autoveicoli indirizzati all'area di scarico merci entreranno dal varco di Via per Sassuolo e, effettuato lo scarico delle merci, proseguiranno verso l'uscita di Via Prada.

Il parcheggio pubblico occuperà un'area rettangolare, attestata sul lato Est, con accesso dalla Via Circonvallazione e uscita in via Prada; una seconda porzione di parcheggio pubblico sarà organizzata sul lato Sud di via Prada, con accesso dalla stessa corsia stradale di via Prada.

Il verde pubblico assume funzione di mitigazione dell'impatto del nuovo insediamento commerciale; sarà infatti sviluppato sul lato Sud, lungo via Circonvallazione e sul lato Est, al confine con l'edificio residenziale.

Il parcheggio pubblico interno al lotto dell'attuale proprietà privata sarà realizzato, asservendo all'uso pubblico le porzioni di viabilità, illuminazione e fognatura necessarie per assicurarne

funzionalità, ingresso e uscita, rimanendo l'onere della manutenzione in carico al proponente, Coop Alleanza 3.0. I posti auto, a completamento della dotazione territoriale, collocati lungo via Prada saranno oggetto di cessione e faranno parte della sede stradale. Il parcheggio, non avendo sbarre di chiusura sarà sempre accessibile, sia nella parte pubblica sia nella parte privata ad uso pubblico.

All'interno, la struttura di vendita, dotata di bussola di ingresso e uscita, avrà un'area di accoglienza e di servizio per la clientela (box informazioni, prestito sociale); la sala di vendita avrà forma rettangolare. Nel lato Ovest saranno ubicati i locali di preparazione (laboratori) e magazzino (riserva). A ridosso dell'ingresso, nell'angolo Sud-Est, saranno realizzati il vano scala e gli ascensori per l'accesso al parcheggio in copertura e i servizi igienici per la clientela. Quelli riservati agli addetti saranno al primo piano, presso gli spogliatoi e, al piano terra, in due nuclei all'interno della zona magazzino / laboratori. Gli eventuali addetti con disabilità motoria potranno usufruire di un servizio igienico e spogliatoi dedicati, collocati al piano terra, nell'atrio di ingresso che dal lato Sud darà accesso al vano scale. Da questo si accederà al piano superiore dove saranno realizzati gli spogliatoi, separatamente organizzati per gli addetti interni (dipendenti Coop Alleanza 3.0) ed esterni (collaboratori, promotori e dipendenti di imprese di servizi complementari). Sempre al piano superiore saranno insediati il locale "ristoro" messo a disposizione del personale per le pause e una sala per le riunioni interne e, nello spazio aperto (sovrapposto alla sala vendita), il parcheggio, dotato di tettoie ombreggianti sulle quali saranno installati i pannelli fotovoltaici.

Sul lato Nord Est dell'edificio sarà realizzato un vano scala, interno alla sagoma, da utilizzarsi per l'evacuazione dal parcheggio di copertura, in caso di incendio.

4. Descrizione delle dotazioni, strutture e finiture della Nuova GSV

La struttura sarà realizzata in elementi di calcestruzzo prefabbricato e precompresso (pilastri, travi e solai). Il tamponamento dell'edificio, ad eccezione di un tratto in muratura in blocchi di calcestruzzo faccia a vista in una porzione dello scarico merci, sarà costituito da pannelli prefabbricati coibentati, con finitura esterna liscia a fondo cassero, tinteggiati. La disposizione dei pannelli sarà orizzontale con larghezza costante e altezza differenziata per garantire alla composizione d'assieme una modulazione coordinata con le fasce delle vetrature a terra e le sovrastanti finestre a nastro.

Alla colorazione materica neutra dei pannelli faccia a vista, si sommeranno le parti di serramento di colore bianco e degli ulteriori rivestimenti metallici colorati.

Si considera, fatti salvi ulteriori approfondimenti in fase di progettazione esecutiva, che le fondazioni dell'edificio, le murature contro terra, le banchine di scarico merci e la riserva idrica antincendio interrata saranno realizzate in c.a. gettato in opera. I solai saranno costituiti da lastre di solaio alveolare.

Sempre al primo piano, in contrapposizione alla porzione degli spogliatoi, sul lato opposto, cioè a Nord è previsto il locale tecnico dedicato all'impianto di refrigerazione delle celle frigorifere e dei banchi di esposizione dei prodotti freschi e surgelati. Nella porzione centrale, racchiusa dalle stesse pareti prefabbricate, utilizzate per il tamponamento degli spogliatoi e del locale tecnico, saranno installati i macchinari dell'impianto di condizionamento, in modo da contenerne le emissioni acustiche.

I locali dei quadri elettrici saranno tutti ubicati al piano terra. La cabina elettrica in dotazione dell'ente erogatore sarà installata in un box prefabbricato lungo via Prada a quota strada.

La riserva idrica antincendio sarà realizzata nella porzione sottostante alla rampa carrabile, collegata al locale ospitante il gruppo di pompaggio e i collettori dell'impianto idrico antincendio, anch'esso ricavato nella porzione sotto-rampa; l'insieme di queste attrezzature, accessibili da strada per l'intervento dei Vigili del Fuoco, sarà occultato da pannellature di lamiera stirata.

Nell'area di scarico merci saranno installate le postazioni per la raccolta differenziata dei rifiuti in cassoni compattatori; nell'unitaria banchina a quota +1,20 m saranno organizzate le postazioni di scarico dei prodotti destinati alla vendita.

L'accesso alla copertura avverrà dai due vani scala (quello riservato agli addetti o quello disponibile per la clientela). Il parcheggio sarà perimetrato da parapetto, costituito dall'elevazione del pannello in c.a. prefabbricato. Nel lato Est e in parte nei fronti Nord e Sud, il parapetto sarà sostituito da una struttura metallica di tamponamento in lamiera stirata, di maggiore elevazione che diverrà rivestimento dei due corpi scala, uniformando la linea di gronda del fronte Est.

Le coperture degli spogliatoi e del locale tecnico saranno accessibili da scale alla marinara dotate di gabbia di sicurezza e la percorribilità del livello superiore sarà assicurata dalle linee vita.

Il perimetro dell'edificio sarà caratterizzato dalla presenza di estese fasce di finestrature a nastro, in parte apribili; collocate ad integrazione dell'illuminazione naturale, nelle parti di copertura lasciate libere dai locali accessori, dagli impianti e dagli stalli delle auto, saranno inseriti lucernari. L'insieme di aperture verticali e orizzontali assicureranno i requisiti di ventilazione naturale per la sicurezza antincendio e l'aerazione naturale in caso di avaria degli impianti di climatizzazione.

I divisori interni di dimensione maggiore e quelli con funzione di compartimentazione antincendio saranno realizzati con pareti in cartongesso o di blocchi di calcestruzzo cavo; con spessori di parete differenziati in base all'utilizzo e alla eventuale caratteristica di resistenza al fuoco.

In tutti i locali le pavimentazioni saranno in gres porcellanato fine opaco di colorazione chiara, in prevalenza di dimensione 30 cm x 30 cm. Nella sala vendita le piastrelle del pavimento avranno forma rettangolare 60 cm x 30 cm. Tutte le pareti perimetrali, i pilastri e gli altri elementi strutturali eventualmente lasciati a vista saranno pitturati di colore bianco.

Nei locali di lavorazione, nei bagni e negli spogliatoi sono previsti controsoffitti modulari in pannelli di 60 cm x 60 cm realizzati con struttura in profilati di alluminio a vista e pannelli in gesso alleggerito, fibra minerale o alluminio. Tutti i bagni e i locali di preparazione saranno rivestiti con piastrelle di ceramica monocottura di formato 20 cm x 20 cm, di colore bianco, sino all'altezza minima di 2,2 m. Nelle parti di ambientazione dei retro-banchi di vendita dei prodotti freschi, le pareti avranno rivestimento ceramico di formati e colori differenziati, sino all'altezza di imposta del controsoffitto. Nei locali di preparazione e nei retro-banchi saranno utilizzate piastrelle con finitura antisdrucchiolo, laddove si prevede la possibilità che il pavimento possa risultare bagnato o comunque scivoloso (ad esempio nel reparto pescheria); in tutti i locali di lavorazione il raccordo tra pavimento e rivestimento ceramici, sarà realizzato con profilo a sguscia.

5. Descrizione delle sistemazioni esterne alla Nuova GSV

Rispetto alla conformazione del terreno digradante verso Nord e verso Ovest, la quota 0.00 del pavimento finito del supermercato si collocherà in posizione elevata, mediamente di circa 1 m, rispetto all'attuale piano di campagna, misurato sul confine Ovest. Questo faciliterà la formazione della banchina ribassata che, proprio su quel lato, sarà disposta. La doppia corsia centrale si raccorderà alla viabilità esistente a Nord (Via Prada) e a Sud (Via Circonvallazione) con minimo dislivello.

La quota di pavimentazione interna proseguirà, con minimo scarto, all'esterno verso il parcheggio principale, che avrà un'uniforme pendenza verso Est sino alla doppia corsia centrale, dove la superficie di parcheggio riprenderà l'inclinazione naturale, risalendo verso il confine con l'edificio residenziale.

Data questa articolazione di quote, sul lato Sud tutti i contenuti dislivelli saranno compensati dalla presenza di spazi a verde di adeguata profondità. Sul lato Nord, sino al varco di uscita dal parcheggio, occorrerà invece un muro di contenimento, che sarà di altezza variabile, con punto di altezza massima di poco superiore a 1,5 m; questo muro sarà rifinito con un motivo in rilievo, ottenuto con matrici applicate alle casseforme e sarà sormontato da un guard rail, rivestito sul lato verso strada da lamiere stirate.

Sul lato Sud Ovest, per consentire l'installazione del tratto di nuova fognatura pubblica, che Coop Alleanza 3.0 realizzerà nell'area di proprietà e a propria cura e spesa, la superficie a prato sarà leggermente rialzata.

Lungo il percorso ciclopedonale che si distaccherà dalla rotatoria saranno installate le rastrelliere per le biciclette, mentre i posti per la sosta delle moto saranno nelle due zone del parcheggio pubblico collocate a Est e nella fascia a Nord lungo via Prada.

Le dimensioni e le finiture di stalli e corsie saranno le stesse sia per le aree pubbliche sia per quelle private ad uso pubblico. Le corsie del parcheggio, a doppio senso di marcia o che distribuiranno posti disposti perpendicolarmente, saranno larghe 6,00 m. Quelle a senso unico di marcia avranno larghezza di 4,50 m. Gli stalli per le auto avranno dimensione di 2,50 m x 5,00 m; quelli per le moto 1,40 m x 2,50 m. Saranno previste colonnine di ricarica dei veicoli elettrici e predisposizioni impiantistiche secondo la normativa vigente.

Tutte le corsie saranno in asfalto; tutti gli stalli del parcheggio delle auto saranno costituiti da prato armato, con l'utilizzo di griglie di materiale plastico e, nella parte corrispondente ai punti di salita e discesa dalle auto, in masselli pieni, filtranti in pasta.

A copertura dei posti auto pertinenziali, saranno installate tettoie con sovrapposti pannelli fotovoltaici, che lasceranno scoperta la parte centrale sulla quale spioveranno le falde leggermente inclinate dei pannelli fotovoltaici. In questo modo, al piano terreno, le acque meteoriche "pulite" potranno infiltrarsi nel terreno per tutta la lunghezza delle tettoie.

La produzione dell'impianto fotovoltaico sarà destinata ad autoconsumo, di conseguenza lo sviluppo delle tettoie è limitato al parcheggio pertinenziale. Il parcheggio pubblico sarà alberato. In conseguenza di questa differente attrezzatura, le corsie del parcheggio privato saranno illuminate da proiettori collocati sul bordo della tettoia, mentre quelle del parcheggio pubblico utilizzeranno pali di illuminazione.

Le tubazioni dell'impianto di raccolta delle acque meteoriche saranno sovradimensionate per assicurare la laminazione corrispondente all'invarianza idraulica del sito (vedasi a questo proposito la relazione idraulica). E' prevista anche la raccolta delle acque meteoriche cadenti sulle coperture, per uso irriguo.

Il verde pubblico sarà organizzato in aree a prato con alberature e, nella parte a confine dell'edificio residenziale, con spazi attrezzati. L'insieme delle aree al momento definite in via preliminare e con sufficiente caratterizzazione per la stima del costo delle opere di urbanizzazione, sarà meglio definita e descritta nel progetto esecutivo, allegato alla richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

6. Stato attuale del Centro Commerciale “I Ciliegi”

L'attuale centro commerciale è organizzato con il massimo sviluppo al piano terra / rialzato e con porzioni al piano primo; è presente un'autorimessa interrata / seminterrata. Dato il dislivello del terreno gli accessi sul lato di via Prada (a Ovest) sono pari alla quota di pavimento interno, mentre sul lato di via di Mezzo (a Est) il dislivello è di circa 1 m.

L'edificio è articolato in due 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 Nazario Sauro / 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.

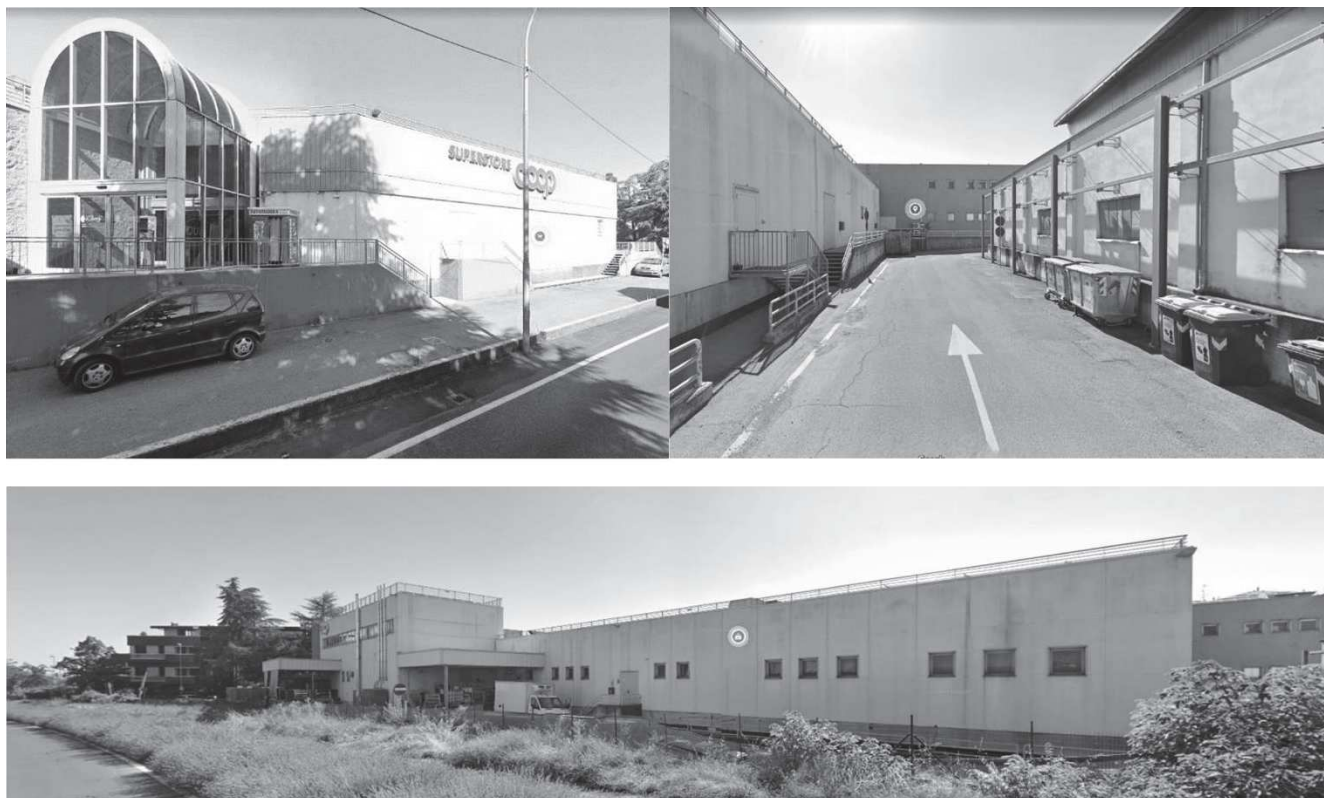


Fig. 4 - Centro Commerciale I Ciliegi (foto Google Street View)

L'edificio è dotato di un solo fronte rappresentativo della funzione commerciale insediata: quello Sud; i rimanenti prospetti hanno poche aperture, pannelli prefabbricati a vista e un datato e sproporzionato fascione di coronamento realizzato con pannelli di lamiera grecata. Risulta particolarmente inappropriato (rispetto alla funzione urbana dell'edificio) il fronte su via di Mezzo.

L'assetto viabilistico del lotto di riferimento e il sistema degli accessi e uscite dell'attuale centro commerciale, presentano diverse criticità. Le auto possono 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. In questo sistema, i pochi sensi unici non vengono sempre rispettati e la sensazione complessiva è di una viabilità confusa con troppe variabili e poche gerarchie.

Gli accessi pedonali, oltre che tramite i vani scala e ascensori di risalita dall'autorimessa interrata, avvengono dai due ingressi collocati sul fronte Sud, evidenziati da una struttura vetrata ad arco, terminale di due differenziati tratti di lucernari con forma di volta a botte. I due ingressi alla quota più alta, corrispondente a quella di via Prada, condividono un ballatoio di raccordo elevato rispetto alla corrispondente quota strada. Il percorso di accesso da via di Mezzo passa attraverso rampe e scale. Al di là di questo ballatoio perimetrale, tutto lo spazio è destinato al transito e alla sosta delle auto.

A ridosso della pista ciclo pedonale che costeggia via Cà de Barozzi (e poi verso il centro città via Nazario Sauro) è ubicato l'accesso all'area di scarico merci. Gli autoveicoli transitano a quota ribassata rispetto a quella delle due banchine attrezzate. Il senso di marcia a senso unico conduce i mezzi commerciali, entrati da via di Mezzo, ad uscire in via Prada.

7. Progetto di modifica del Centro Commerciale “I Ciliegi”

Il progetto persegue i seguenti obiettivi:

- assicurare al quartiere nuovi spazi verdi fruibili e attrezzati.
- migliorare la sicurezza stradale, approfittando della riduzione della diminuzione del numero di auto in ingresso e uscita, razionalizzando i percorsi e incentivando l'uso dell'autorimessa interrata.
- insediare, data la prevista riduzione della SV complessiva, nuove funzioni a servizio del quartiere e della città.
- porre in sinergia le funzioni pubbliche, previste dall'Accordo Pubblico / Privato, con le nuove destinazioni d'uso.
- aprire il fronte di Via di Mezzo con una vetrata che consenta di mettere in relazione le funzioni interne con il contesto esterno.
- riqualificare l'aspetto complessivo dell'edificio, integrando anche la progettazione del verde in prossimità del centro:
- promuovere la progressiva riqualificazione energetica dell'edificio.

Le nuove attività previste, dal progetto, al posto della GSV alimentare sono:

- media strutture di vendita non alimentare di $SV \leq 1.400 \text{ m}^2$;
- palestra;
- esercizio di somministrazione;
- poliambulatorio dentistico.

Trattandosi di una prima proiezione di attività private che si potranno insediare solo dopo il trasferimento del Superstore Coop, è possibile che queste siano sostituite da attività di pari classificazione, tipologia e impatto urbanistico.

Gli spazi riservati agli Enti Pubblici, promotori dell'Accordo di Programma, saranno quelli del primo piano (ex galleria commerciale); in particolare è previsto l'allestimento dei seguenti locali:

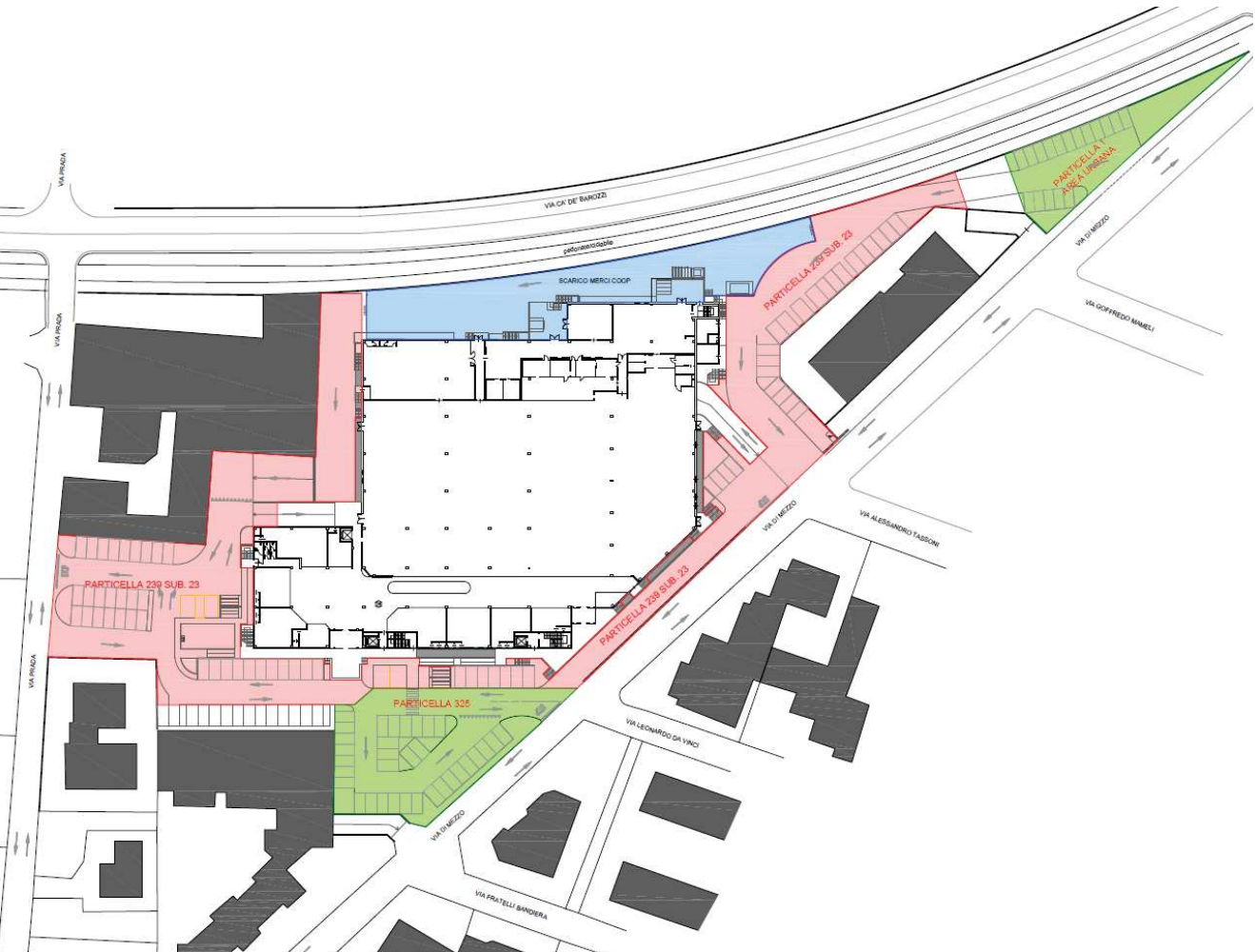
- Laboratorio “Caspita” dell'ASP Terre di Castelli “Giorgio Gasparini”;
- Centro per la legalità del Comune di Vignola / Unione Terre di Castelli;
- Sala civica polivalente del Comune di Vignola;
- Magazzino di Eko, Emporio Solidale dell'Unione Terre di Castelli.

La riqualificazione degli spazi esterni si sviluppa in tre luoghi:

- gli spazi circostanti il centro commerciale;
la pista ciclo-pedonale di via Cà de Barozzi - via Nazario Sauro;
l'incrocio tra via di Mezzo e via Cà de Barozzi.

La riqualificazione degli spazi circostanti il centro commerciale è già stata anticipata la strategia complessiva, ossia quella di regolamentare e limitare la circolazione delle auto, e particolarmente invasiva, incentivando l'uso dell'autorimessa interrata.

Per quanto attiene alla dotazione di parcheggio pubblico, corrispondente alla particella 325 del catasto, la Giunta comunale di Vignola, anche in relazione alla sufficiente dotazione dei posti privati ad uso pubblico, in quanto l'azienda, che ha l'autorimessa interrata, ha valutato di poter trasformare il parcheggio in uno spazio verde attrezzato.



g. 5 - Centro Commerciale I Ciliegi; spazi circostanti: in verde quelli di proprietà comunale

alogica valutazione è stata effettuata per la Particella 1 nella quale è stato previsto di realizzare una corsia in uscita in destra da via Cà de Barozzi per raggiungere via di Mezzo, in una posizione anticipata rispetto all'attuale incrocio (che non garantisce adeguati livelli di sicurezza), riducendo così quella dotazione di posti auto.

Anche i posti auto pertinenziali, ubicati in posizione di potenziale intralcio alla viabilità automobilistica e all'accessibilità ciclo-pedonale, sono stati eliminati.

Complessivamente la dotazione di posti auto pubblici e privati ad uso pubblico al piano terra si riduce di 65 unità. Il numero totale di posti auto pubblici e privati ad uso pubblico, comprendendo anche l'autorimessa interrata, passa così dagli attuali 314 ai 249 in progetto. I posti moto / bici aumenteranno da 10 (solo bici) a 20.

È prevista anche l'installazione iniziale (potenzialmente in progressivo aumento) di una postazione di ricarica per due stalli da riservare alle auto elettriche.

Il verde in progetto assume due connotazioni, quella di mitigazione ambientale e dell'impatto visivo dell'edificio e quella, specificamente attrezzata con postazioni di gioco per bambini, al posto del parcheggio pubblico della Particella 325.

Le aree di verde pubblico passeranno dagli attuali 130 m² ai 1.094 m² in progetto, cui si devono aggiungere 634 m² di spazi privati ad uso pubblico. La superficie permeabile aumenterà dagli attuali 903 m² ai 1.852 m² in progetto; l'Indice di Permeabilità Territoriale (IPT) crescerà quindi dal 6% al 13%.

Rispetto all'attuale configurazione (Fig. 6) che consente accessi e uscite da ogni intersezione con la viabilità perimetrale, il nuovo sistema di accesso automobilistico (Fig. 7) risulterà modificato nel modo seguente. Le rampe dell'autorimessa saranno suddivise in due distinti sensi di marcia, quella di via di Mezzo in ingresso e quella di via Prada in uscita. Alle aree esterne, a seguito della riduzione del numero di posti auto a quota stradale, si accederà da via Prada, procedendo in senso unico, verso l'uscita in via di Mezzo. Invertendo poi il senso di marcia del percorso dei ridotti transiti verso le due banchine di scarico merci, si otterrà una notevole semplificazione dei flussi automobilistici e il ripristino di una loro gerarchia, migliorando la sicurezza stradale.

L'introduzione dei sensi unici all'interno dell'area di pertinenza del Centro Commerciale è coerente con il progetto del Comune di Vignola, di modifica di via Prada nel tratto compreso tra via di Mezzo e via Nazario Sauro e soprattutto si elimina il pericoloso doppio senso nella "chicane" posta tra il parcheggio attestato su via Prada e la corsia parallela al fronte principale.

Chi arriverà da via di Mezzo avrà maggiore facilità di accedere all'autorimessa interrata. La riduzione dei transiti delle auto consentirà di utilizzare al meglio le nuove aree a verde e consentirà una più facile accessibilità ciclo pedonale al centro commerciale.

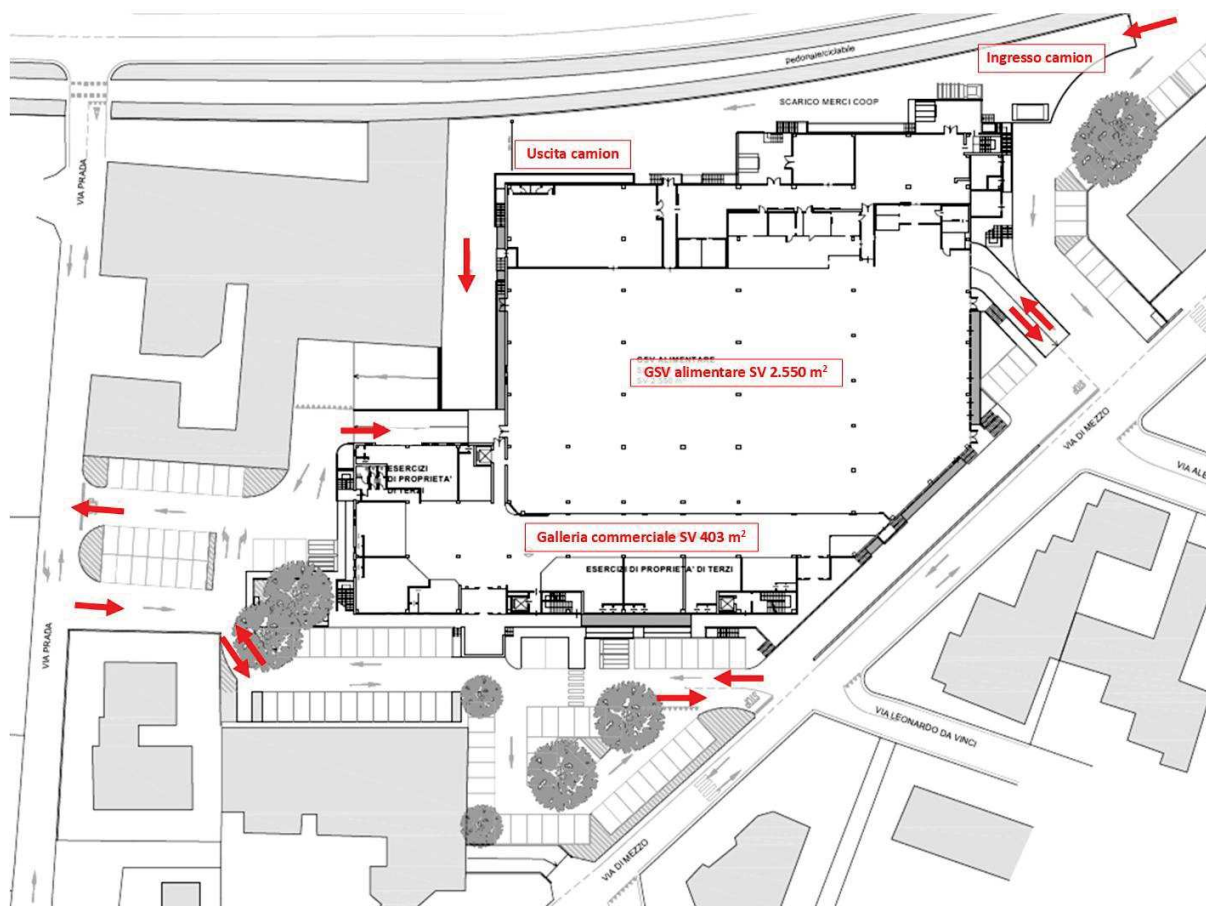


Fig. 6 - Centro Commerciale I Ciliegi; viabilità d'ambito allo stato attuale.

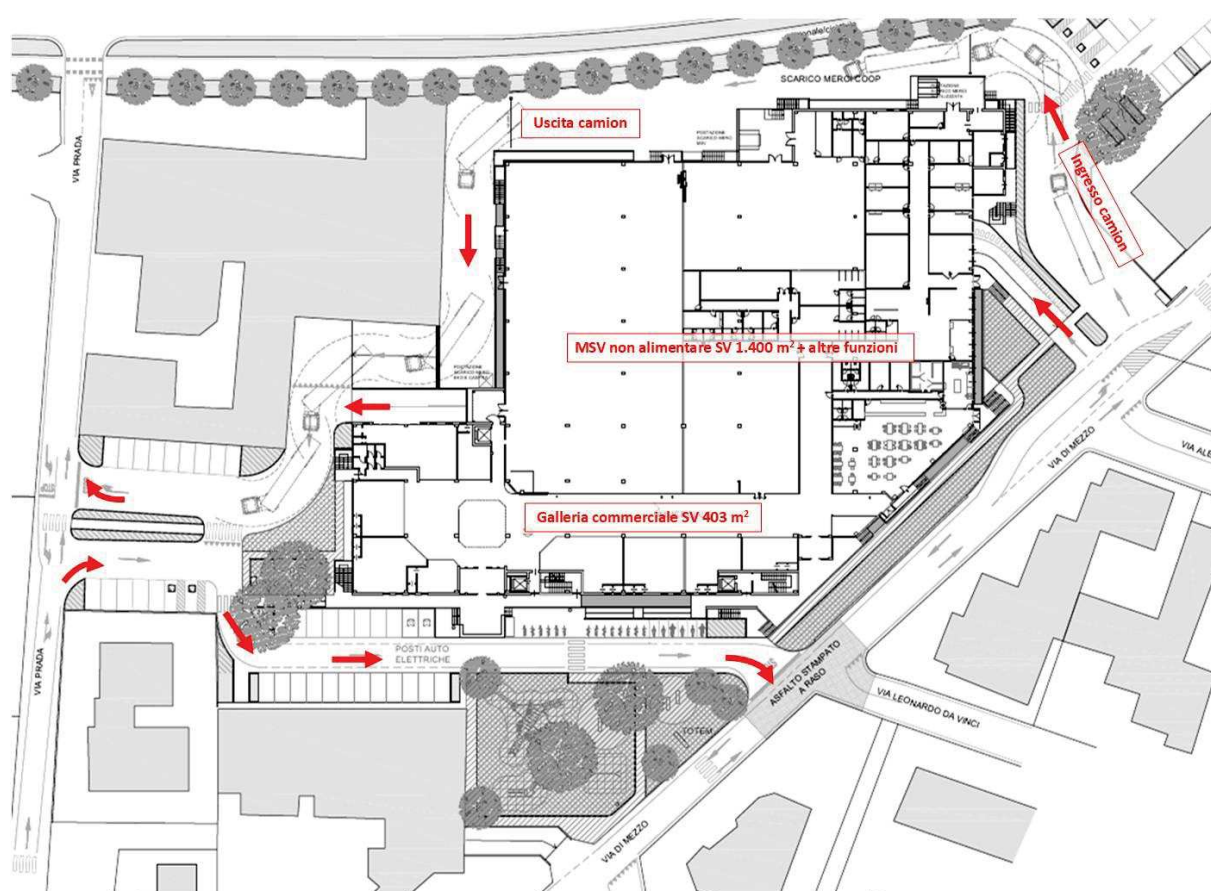


Fig. 7 - Centro Commerciale I Ciliegi; viabilità d'ambito in progetto.

L'intervento previsto lungo la pista ciclo-pedonale di via Cà de Barozzi - via Nazario Sauro (Fig. 8) consiste nella messa a dimora di 84 alberi sul lato esterno del percorso, attualmente separato dalla strada e dalle proprietà terze da una doppia siepe. Di fatto la piantumazione sarà prevista sino al restringimento tra strada e ferrovia, nel quale la pista ciclabile non è più contornata da siepi, in prossimità dell'incrocio di via Amleto degli Esposti (Figg. 9 e 10).

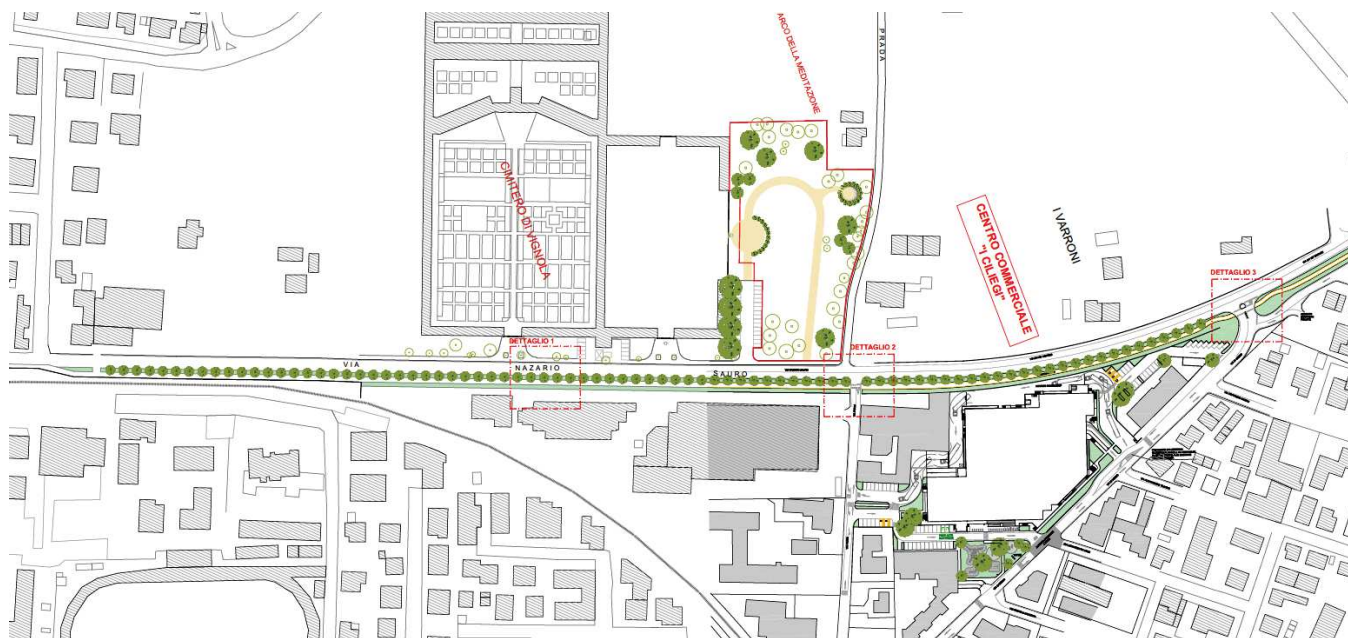


Fig. 8 – Alberatura lungo il lato Nord della pista ciclabile di via Nazario Sauro / via Cà de Barozzi.



Fig. 9 – Vista verso il Centro Commerciale I Ciliegi.



Fig. 10 – Vista verso la Stazione.

Sempre nell'ambito dell'intervento del Centro Commerciale I Ciliegi, sono previste una migliore conformazione dell'incrocio tra via Cà de Barozzi e via di Mezzo, al fine di contenere maggiormente i raggi di curvatura entro le corsie stradali (stato attuale Fig. 11; progetto Fig. 12), un'aggiuntiva piantumazione di 28 nuovi alberi nel Parco della Meditazione e l'installazione di quattro nuove sedute di fronte all'ingresso del Cimitero, nella posizione preliminarmente individuata nella Figura 13, che dovrà essere successivamente concordata con l'Ufficio Lavori Pubblici.



Fig. 11 – Incrocio tra via di Mezzo e via Cà de Barozzi - Stato attuale

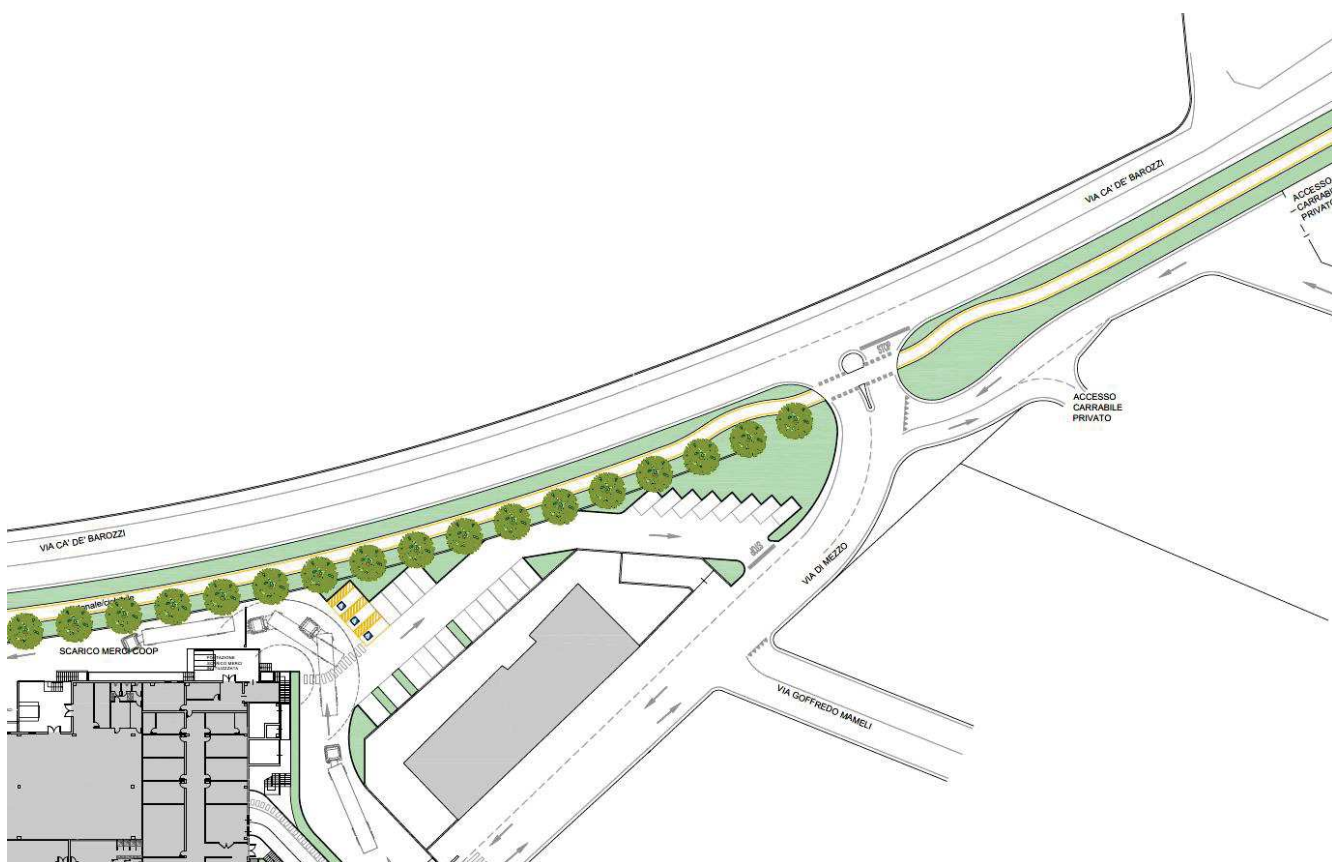


Fig. 12 – Incrocio tra via di Mezzo e via Cà de Barozzi - Progetto

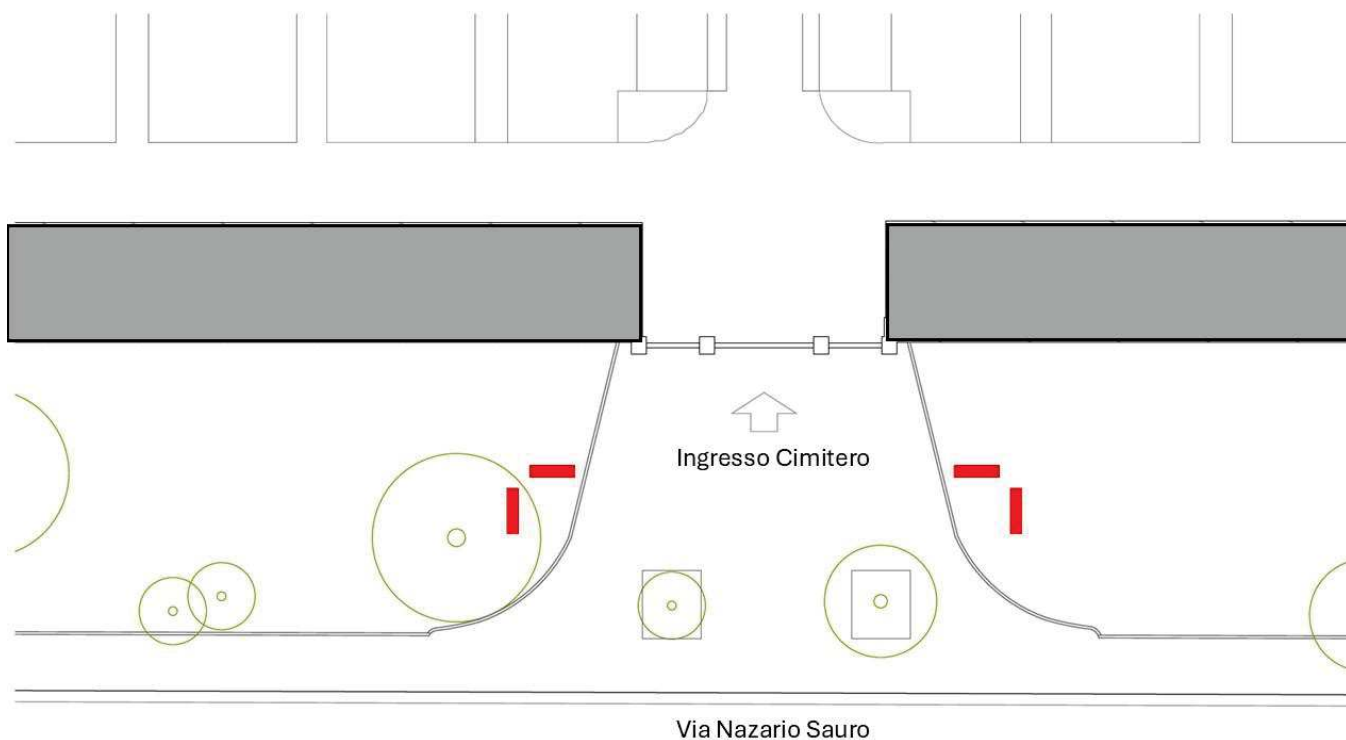


Fig. 13 – Nuove sedute nella zona antistante l'ingresso del Cimitero.

Per quanto riguarda le parti interne, le maggiori modifiche saranno apportate al piano terra / rialzato, dove, al posto della GSV saranno insediate le già elencate nuove funzioni.

In particolare, la MSV non alimentare occuperà la parte a sinistra, con il magazzino esteso sino alla postazione di scarico collocata a metà del fronte rivolto verso via di Mezzo - via Cà de Barozzi.

A confine con la MSV sarà allestita la palestra che confinerà sul lato opposto con un nuovo ramo di galleria che consentirà di raggiungere l'accesso del poliambulatorio dentistico; questo si svilupperà anche al primo piano, utilizzando l'area attualmente occupata dagli spogliatoi e i servizi per gli addetti del supermercato. A sinistra, sino alla parete esterna di via di Mezzo, sarà insediato un esercizio di somministrazione, ipotizzato, in via preliminare con funzione di bar e ristorazione veloce; questa struttura avrà accesso diretto anche dall'esterno. Le nuove finestrate del poliambulatorio e le nuove vetrate del bar-ristorante attribuiranno al fronte visibile da chi arriva da Spilamberto e dalla Pedemontana di Vignola un aspetto più decoroso e consono al contesto urbano.

Al piano superiore, nella porzione sovrapposta alla galleria commerciale, saranno ripristinate le originarie aperture per dare relazione visiva tra i due livelli e assicurare illuminazione naturale alla galleria del piano terra / rialzato. A perimetro dello spazio centrale saranno collocati i locali che saranno concessi in uso ai tre Enti promotori dell'Accordo di Programma: il Comune di Vignola,

l'ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini" e l'Unione Terre di Castelli. Comune e Unione apriranno il centro per la legalità; l'ASP trasferirà, potendo ampliare gli spazi a disposizione, il proprio laboratorio "Caspita" che sarà articolato in sala di lavoro, spazio ufficio e riunioni, spogliatoi e magazzino. Il Comune di Vignola avrà anche a disposizione una sala civica polivalente con capacità sino a 95 posti e uno spazio antistante (atrio e/o piccola sala di esposizione). Infine, l'Unione Terre di Castelli, attrezzerà due locali a uso magazzino leggero, a servizio dell'emporio solidale "EKO".

L'accesso delle merci destinate ai magazzini di "Caspita" ed "EKO" avverrà da una nuova postazione che sarà allestita a ridosso della rampa Ovest, utilizzando come banchina la porzione di solaio che copre il tratto iniziale (verso l'edificio) della rampa di uscita dall'autorimessa. Al di sopra sarà realizzata una tettoia per la protezione delle operazioni di carico scarico. Il dislivello di circa un metro, dalla quota ribassata della corsia stradale a quella della banchina (= q.p.f. interna) sarà superato con una nuova piattaforma elevatrice a pantografo. Per accedere al piano superiore potrà essere utilizzato il montacarichi esistente.

8. Riduzione del carico urbanistico del Centro Commerciale “I Ciliegi”

Il punto di partenza della modifica del Centro Commerciale “I Ciliegi” è la riduzione del carico urbanistico, che accadrà nel momento del trasferimento dell’attuale “Superstore Coop” e dell’insediamento di nuove funzioni, solo in parte commerciali e comunque non alimentari. Questa condizione, ossia il passaggio da strutture di vendita alimentari a strutture di vendita non alimentari, consentirà di ridurre la dotazione di parcheggio pertinenziale e la prevalente accessibilità automobilistica, legata all’esigenza di caricare la spesa dei generi alimentari nelle auto parcheggiate in vicinanza del punto vendita (sia per il peso e l’ingombro delle merci, sia per la presenza di prodotti freschi o surgelati).

L’obiettivo è quindi quello di limitare, al perimetro del centro commerciale, gli spazi destinati alle auto ed aumentare lo spazio destinato al verde e ai percorsi pedonali. Nell’ambito gravitante su via di Mezzo si tratta di un’esigenza primaria, data la scarsità di spazi verdi e la presenza di pochi marciapiedi, molto stretti.

La riduzione del carico urbanistico può essere valutata, in modo comparativo, analizzando il differente parametro di fabbisogno di parcheggio pertinenziale tra settore alimentare e non alimentare. Il passaggio, infatti, dal settore alimentare al non alimentare, a parità di categoria GSV, produrrebbe il dimezzamento della quantità di parcheggi pertinenziali necessari. A questa prima riduzione si aggiunge l’ulteriore ridimensionamento determinato dal passaggio da GSV a MSV.

Riteniamo questa modalità di valutazione coerente con la specificazione, fornita dalla Circolare degli Assessori Regionali Donini e Corsini (P.G. 2015.0151451 del 11/03/2015), sulla modalità di stima della variazione del carico urbanistico relativo alle strutture commerciali:

E’ evidente, pertanto, che all’interno dell’unica categoria funzionale “commerciale” (indicata dal comma 1, dell’art. 23-ter del T.U. edilizia) la normativa regionale individua destinazioni differenti, in quanto caratterizzate da una distinta disciplina, e che la nuova realizzazione di ciascuna di esse o il cambio d’uso di locali commerciali da l’una e l’altra di dette tipologie sono subordinati alla disciplina urbanistica che ne stabilisce la localizzazione o l’ammissibilità e al reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste. Ciò comporta che **il passaggio da una tipologia all’altra di un esercizio commerciale in essere è ammesso solo se espressamente previsto dal Piano e se possono essere reperiti i relativi standard.**

(...)

Inoltre, come già chiarito dalla nota del Responsabile del Servizio Commercio e Turismo della Regione Emilia-Romagna, in data 20 febbraio 2013, fatta propria dalla citata sentenza del TAR Parma n. 6 del 2015, *“è del tutto evidente che l’attività delle strutture commerciali e il carico urbanistico che esse producono deriva in misura determinante dal settore merceologico della attività svolta. Il carico urbanistico del settore alimentare risulta di gran lunga superiore a quello del non alimentare e a questa impostazione sono orientate le misure contenute nella disciplina regionale.”*.

Se è appurato che il carico urbanistico è determinato in base alla categoria di appartenenza, indipendentemente dalla situazione del Centro Commerciale I Ciliegi, legittimato con atti antecedenti l’entra in vigore del D.Lgs. 114/1998, della L.R. 14/1999 e della D.C.R. 1253/1999, è possibile effettuare la simulazione di quanto valga tale riduzione, proprio assumendo come base di calcolo la norma regionale (D.C.R. 1253/1999) che determina il fabbisogno dei parcheggi pertinenziali.

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

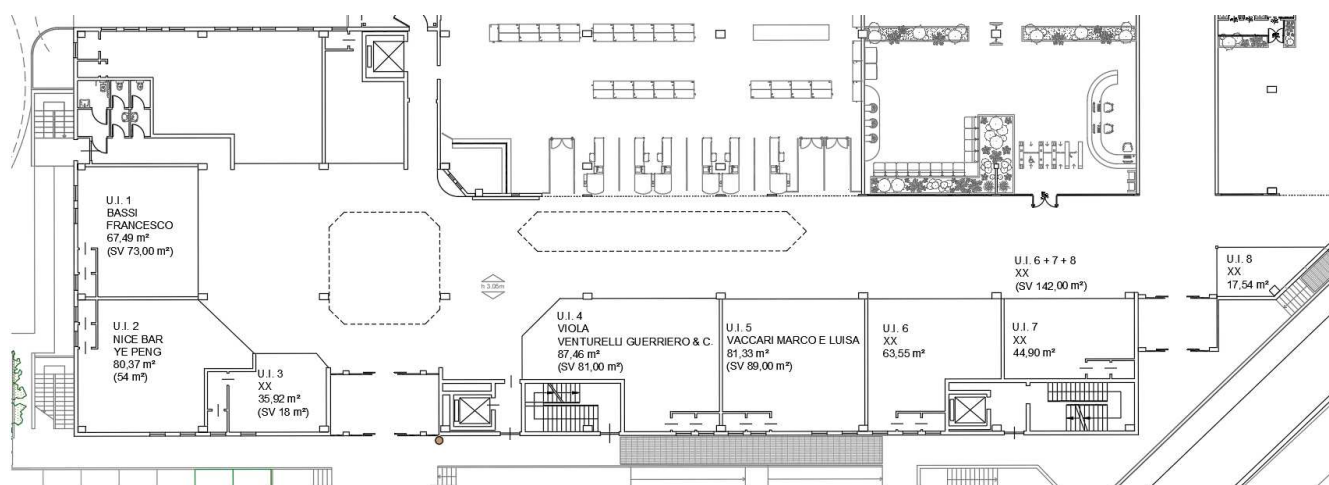


Fig. 13 – Dettaglio degli esercizi della galleria commerciale di proprietà terza.

A seguito della recente osservazione del Settore Commercio della Regione, la struttura residua sarà qualificata come una Media Struttura di Vendita nella forma di centro commerciale. Ciò significa che la dotazione di parcheggio pertinenziale viene calcolata sulla somma della Superficie di Vendita (SV) di tutti gli esercizi (anche di quelli non afferenti all’Accordo di Programma), suddivisa in quota parte alimentare e non alimentare. Il calcolo dei parcheggi necessari deve essere fatto, sommando tutte le singole SV, comprendendo anche quelle degli esercizi di vicinato. Le attività complementari non commerciali generano invece, in base alle NTA del PRG, un

fabbisogno espresso in superficie che per semplicità di calcolo, è stato equiparato in numero di posti auto (nel rapporto di un posto auto ogni 25 m² di superficie).

Nelle Tabelle 10.2 e 10.3 è riportato tale confronto.

Nella Tabella 10.2 (Paragrafo 10), sono riportati i parametri dell'originaria configurazione del centro commerciale, ossia quando sino a 10 / 15 anni fa erano ancora attivi esercizi presso la galleria del piano primo, con una complessiva SV di 3.938 m², di poco inferiore alla SV registrata dal POIC pari a 4.018 m².

Nella Tabella 10.3 (Paragrafo 10), sono riportati i parametri della configurazione attuale, ossia senza la galleria del piano primo, con una complessiva SV di 3.073 m².

In entrambe le configurazioni (originaria e attuale) vi è la stessa incidenza di SV alimentare (Superstore Coop) di 2.550 m².

Nella situazione di progetto si prevede una SV complessiva di 1.803 m² interamente non alimentare, che la D.C.R. 1253/1999 definisce, al Punto 1.4 Lettera B, MSV:

medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti, e gli esercizi e centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.

Data l'organizzazione degli esercizi, si tratta specificamente di un centro commerciale, così definito dalla D.C.R. 1253/1999, al Punto 1.7:

centri commerciali d'attrazione gli altri, suddivisi in:

(...)

attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

La dotazione di posti auto pertinenziali prevista a progetto (dopo la diminuzione delle aree di sosta al piano terra, che riguarda anche le aree private) è di 241 posti auto.

Rispetto al fabbisogno di 367 (366,56) posti auto nella configurazione originaria e di 353 (352,72) posti auto nella configurazione attuale, il futuro fabbisogno di progetto sarà ridotto a 160 (159,79) posti auto.

9. Riepilogo dati insediativi e consistenze edilizie: nuova GSV

Tabella 9.1 - Parametri insediativi, dotazioni territoriali e consistenze edilizie

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

Tabella 9.2 - Computo delle SU, SA e SC

Riferimento Tav. A-T.17

Unità	Locale	SU m²	SU m²
Edificio - P.0 GSV	1 - Cella frigo ortofrutta	6,10	
Edificio - P.0 GSV	2 - Cella frigo ortofrutta	29,21	
Edificio - P.0 GSV	3 - Reparto ortofrutta	33,97	
Edificio - P.0 GSV	4 - Ufficio	29,87	
Edificio - P.0 GSV	5 - Locale lavaggio	12,48	
Edificio - P.0 GSV	6 - Disimpegno e deposito temporaneo merci	303,51	
Edificio - P.0 GSV	7 - Magazzino (riserva)	401,69	
Edificio - P.0 GSV	8 - Bagno addetti uomini	2,39	
Edificio - P.0 GSV	9 - Antibagno addetti uomini	3,21	
Edificio - P.0 GSV	10 - Antibagno addetti donne	3,21	
Edificio - P.0 GSV	11 - Bagno addetti donne	2,39	
Edificio - P.0 GSV	12 - Spogliatoio per addetti disabili	5,47	
Edificio - P.0 GSV	13 - Bagno addetti disabili	4,70	
Edificio - P.0 GSV	14 - Locale pulizie	4,19	
Edificio - P.0 GSV	15 - Bagno addetti uomini	1,80	
Edificio - P.0 GSV	16 - Bagno addetti donne	1,80	
Edificio - P.0 GSV	17 - Antibagno addetti uomini	1,95	
Edificio - P.0 GSV	18 - Antibagno addetti donne	1,95	
Edificio - P.0 GSV	19 - Cella frigo salumi latticini	25,21	
Edificio - P.0 GSV	20 - Cella frigo prodotti surgelati	22,92	
Edificio - P.0 GSV	21 - Cella frigo pesce	17,52	
Edificio - P.0 GSV	22 - Reparto pescheria	30,34	
Edificio - P.0 GSV	23 - Cella frigo carni sfuse	6,27	
Edificio - P.0 GSV	24 - Cella frigo carni confezionate	17,10	
Edificio - P.0 GSV	25 - Reparto carni	30,71	
Edificio - P.0 GSV	26 - Cella frigo cucina	6,45	
Edificio - P.0 GSV	27 - Cucina	61,19	
Edificio - P.0 GSV	28 - Cella gastronomia	18,99	
Edificio - P.0 GSV	29 - Locale lavaggio	15,69	
Edificio - P.0 GSV	30 - Deposito materiale confezionamento	5,41	
Edificio - P.0 GSV	31 - Cella frigo surgelati pane e pasticceria	18,82	
Edificio - P.0 GSV	32 - Reparto pasticceria forneria	95,70	
Edificio - P.0 GSV	33 - Cella frigo pasticceria	9,38	
Edificio - P.0 GSV	34 - Sala vendita e spazi accessori non confinati	4.283,07	

Unità	Locale	SU m ²	SU m ²
Edificio - P.0 GSV	35 - Disimpegno	19,77	
Edificio - P.0 ASP	36 - Magazzino locale "Bottega Caspita"	9,01	
Edificio - P.0 ASP	37 - Bagno locale " Bottega Caspita"	3,06	
Edificio - P.0 ASP	38 - Bagno disabili locale " Bottega Caspita"	3,78	
Edificio - P.0 ASP	39 - Disimpegno locale " Bottega Caspita"	5,88	
Edificio - P.0 ASP	40 - Sala locale " Bottega Caspita"	90,61	
Edificio - P.0 GSV	41 - Locale prelievo denaro	10,56	
Edificio - P.0 GSV	42 - Sala vendita Ottico	29,88	
Edificio - P.0 GSV	43 - Ripostiglio	4,27	
Edificio - P.0 GSV	44 - Locale misurazione vista	9,12	
Edificio - P.0 GSV	45 - Bussola ingresso e uscita	28,25	
Edificio - P.0 GSV	46 - Antibagno bagni pubblici	11,27	
Edificio - P.0 GSV	47 - Bagno pubblico donne	2,31	
Edificio - P.0 GSV	48 - Bagno pubblico uomini	1,65	
Edificio - P.0 GSV	49 - Bagno pubblico disabili	4,20	
Edificio - P.0 GSV	50 - Disimpegno	11,97	
Edificio - P.0 GSV	51 - Locale prestito Soci	9,33	
Edificio - P.0 GSV	52 - Ufficio temporaneo direttore	8,64	
Edificio - P.0 GSV	53 - Locale conta denaro	16,84	
Edificio - P.0 GSV	54 - Disimpegno	19,51	
Edificio - P.0	Totale piano terra		5.814,57
Edificio - P.1 GSV	01 - Spogliatoio donne (addetti Coop Alleanza 3.0)	82,31	
Edificio - P.1 GSV	02 - Antibagno donne (addetti Coop Alleanza 3.0)	29,96	
Edificio - P.1 GSV	03 - Bagno donne (addetti Coop Alleanza 3.0)	1,65	
Edificio - P.1 GSV	04 - Bagno donne (addetti Coop Alleanza 3.0)	1,65	
Edificio - P.1 GSV	05 - Bagno donne (addetti Coop Alleanza 3.0)	1,65	
Edificio - P.1 GSV	06 - Bagno donne (addetti Coop Alleanza 3.0)	1,65	
Edificio - P.1 GSV	07 - Bagno donne (addetti Coop Alleanza 3.0)	1,65	
Edificio - P.1 GSV	08 - Bagno donne (addetti Coop Alleanza 3.0)	1,65	
Edificio - P.1 GSV	09 - Doccia donne (addetti Coop Alleanza 3.0)	2,55	
Edificio - P.1 GSV	10 - Spogliatoio uomini (addetti Coop Alleanza 3.0)	45,46	
Edificio - P.1 GSV	11 - Antibagno uomini (addetti Coop Alleanza 3.0)	9,59	
Edificio - P.1 GSV	12 - Bagno uomini (addetti Coop Alleanza 3.0)	1,65	
Edificio - P.1 GSV	13 - Bagno uomini (addetti Coop Alleanza 3.0)	1,65	
Edificio - P.1 GSV	14 - Doccia uomini (addetti Coop Alleanza 3.0)	2,40	
Edificio - P.1 GSV	15 - Disimpegno	34,06	

Unità	Locale	SU m ²	SU m ²
Edificio - P.1 GSV	16 - Ripostiglio	8,63	
Edificio - P.1 GSV	17 - Locale pausa addetti (ristoro)	38,37	
Edificio - P.1 GSV	18 - Disimpegno	35,10	
Edificio - P.1 GSV	19 - Disimpegno	33,57	
Edificio - P.1 GSV	20 - Sala riunioni	25,62	
Edificio - P.1 GSV	21 - Spogliatoio donne (addetti esterni)	29,94	
Edificio - P.1 GSV	22 - Antibagno donne (addetti esterni)	4,66	
Edificio - P.1 GSV	23 - Bagno donne (addetti esterni)	1,50	
Edificio - P.1 GSV	24 - Doccia donne (addetti esterni)	1,50	
Edificio - P.1 GSV	25 - Spogliatoio uomini (addetti esterni)	24,56	
Edificio - P.1 GSV	26 - Antibagno uomini (addetti esterni)	4,66	
Edificio - P.1 GSV	27 - Bagno uomini (addetti esterni)	1,50	
Edificio - P.1 GSV	28 - Doccia uomini (addetti esterni)	1,50	
Edificio - P.1 GSV	29 - Disimpegno	43,70	
Edificio - P.1	Totale piano primo		474,34
Edificio - P.0 + P.1	Totale edificio	6.288,91	6.288,91

10. Riepilogo dati insediativi e consistenze edilizie: Centro Commerciale “I Ciliegi”

Tabella 10.1 - Dotazioni territoriali e consistenze edilizie

Dati / Parametri	UdM	Stato attuale	Progetto
Superficie territoriale (STER)	m ²	14.690,00	14.690,00
Superficie Totale (ST)	m ²	7.700,00	7.700,00
Superficie di Vendita (SV) del centro commerciale	m ²	3.073,00	1.803,00
di cui SV alimentare Coop Alleanza 3.0	m ²	2.550,00	
di cui SV alimentare non alimentare Coop Alleanza 3.0	m ²	120,00	1.400,00
di cui SV alimentare non alimentare proprietà terze	m ²	403,00	403,00
Verde pubblico	m ²	130,00	1.728,00
di cui in spazio pubblico	m ²	130,00	1.094,00
di cui in spazio privato ad uso pubblico	m ²		634,00
Parcheggio pubblico	m ²	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 ²	7.085,00	6.703,00
di cui al piano terra	m ²	2.000,00	1.618,00
di cui al piano interrato (autorimessa)	m ²	5.085,00	5.085,00
Superficie parcheggio pertinenziale / N. posto auto	m ²	26,84	27,81
Superficie Coperta (SCO)	m ²	5.800,00	5.825,00
Superficie Lorda (SL)	m ²	7.426,00	7.426,00
di cui al piano terra, Coop Alleanza 3.0	m ²	4.038,00	4.038,00
di cui al piano terra, proprietà terze	m ²	663,00	663,00
di cui al piano terra, connettivo e servizi comuni	m ²	781,00	781,00
di cui al piano primo, Coop Alleanza 3.0	m ²	1.231,00	260,00
di cui al piano primo, Comune di Vignola	m ²		248,00
di cui al piano primo, ASP "Giorgio Gasparini"	m ²		429,00
di cui al piano primo, Unione Terre di Castelli	m ²		294,00
di cui al piano primo, connettivo e servizi comuni	m ²	713,00	713,00
Superficie Permeabile (SP)	m ²	903,00	1.852,00
Indice di Permeabilità Territoriale (IPT)	n.	0,06	0,13
Nuovi alberi lungo la pista ciclabile di via di Mezzo	n.		102
Nuovi alberi nel Parco della Meditazione	n.		54

Tabella 10.2 – Confronto fabbisogno parcheggi pertinentziali S. Originario (SO) e S. Progetto (SP)

Parcheggi pertinentziali Superficie parcheggio / 25 = n. posti auto (p.a.)	SV o SU di rif.to SO m2	SV o SU di rif.to SP m2	Fabb. P.A. SO n.	Fabb. P.A. SP n.
Superstore Coop 1 p.a. ogni 8 m2 SV	2.550,00		318,75	
Parafarmacia Coop 1 p.a. ogni 16 m2 SV	120,00		7,50	
Nuova MSV non alimentare 1 p.a. ogni 16 m2 SV		1.400,00		87,50
Esercizi non alimentari Proprietà terze 1 p.a. ogni 16 m2 SV	403,00	403,00	25,19	25,19
Esercizio somministrazione Proprietà terza 40% SU (S/25)	80,37	80,37	1,29	1,29
Esercizi non alimentari al p. primo (attività cessate) 1 p.a. ogni 16 m2 SV	864,63		13,83	
Nuovo esercizio somministrazione 40% SU (S/25)		377,41		6,04
Palestra 40% SU (S/25)		714,46		11,43
Poliambulatorio odontoiatrico 40% SU (S/25)		856,62		13,71
Centro per la legalità 40% SU (S/25)		86,10		1,38
Laboratorio Caspita 40% SU (S/25)		402,16		6,43
Sala Civica 40% SU (S/25)		237,56		3,80
Magazzino Emporio EKO 40% SU (S/25)		189,39		3,03
Locali condominiali 40% SU (S/25)		36,98		0,59
Totale SV	3.937,63	1.803,00		
Totale fabbisogno posti auto			366,56	159,79

Tabella 10.3 – Confronto fabbisogno parcheggi pertinenziali S. Attuale (SA) e S. Progetto (SP)

Parcheggi pertinenziali Superficie parcheggio / 25 = n. posti auto (p.a.)	SV o SU di rif.to SA m2	SV o SU di rif.to SP m2	Fabb. P.A. SA n.	Fabb. P.A. SP n.
Superstore Coop 1 p.a. ogni 8 m2 SV	2.550,00		318,75	
Parafarmacia Coop 1 p.a. ogni 16 m2 SV	120,00		7,50	
Nuova MSV non alimentare 1 p.a. ogni 16 m2 SV		1.400,00		87,50
Esercizi non alimentari Proprietà terze 1 p.a. ogni 16 m2 SV	403,00	403,00	25,19	25,19
Esercizio somministrazione Proprietà terza 40% SU (S/25)	80,37	80,37	1,29	1,29
Esercizi non alimentari al p. primo (attività cessate) 1 p.a. ogni 16 m2 SV				
Nuovo esercizio somministrazione 40% SU (S/25)		377,41		6,04
Palestra 40% SU (S/25)		714,46		11,43
Poliambulatorio odontoiatrico 40% SU (S/25)		856,62		13,71
Centro per la legalità 40% SU (S/25)		86,10		1,38
Laboratorio Caspita 40% SU (S/25)		402,16		6,43
Sala Civica 40% SU (S/25)		237,56		3,80
Magazzino Emporio EKO 40% SU (S/25)		189,39		3,03
Locali condominiali 40% SU (S/25)		36,98		0,59
Totale SV	3.073,00	1.803,00		
Totale fabbisogno posti auto			352,72	159,79