



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 SULLE POSSIBILI
ALTERNATIVE INSEDIATIVE**

DATA

Luglio
2025

A-R.12

Relazione sulle possibili alternative insediative

Considerando che il POIC definisce le scelte insediative a scala provinciale e che il progetto di cui all'Accordo di Programma può essere considerato unitario nelle due componenti della nuova Grande Struttura di Vendita (GSV) (di via Circonvallazione / via per Sassuolo) e della ristrutturazione dell'esistente Centro Commerciale "I Ciliegi", in questa relazione sono illustrate le alternative insediative in conseguenza delle previsioni stabilite dal POIC 2009/11, laddove nell'elaborato 3.2 "Prospetto normativo, condizioni e limiti di attuazione delle previsioni" vengono indicate la condizione attuale (al 2009) e 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

Le alternative insediative possono "teoricamente" configurarsi nel modo seguente:

- Alternativa 1: non attuazione delle previsioni del POIC vigente.
- Alternativa 2: ampliamento in loco del Centro Commerciale "I Ciliegi".
- Alternativa 3: trasferimento in altra localizzazione con ridotto consumo di suolo.

Di seguito vengono esaminati i tre scenari.

Alternativa 1: non attuazione delle previsioni del POIC vigente

Si tratta dell'ipotesi di conferma dello status quo, il Centro Commerciale I Ciliegi e il suo immediato intorno rimarrebbero allo stato attuale. Date le criticità già evidenziate nella Relazione sulla variante urbanistica (A-R.03), le condizioni complessive di congestione viabilistica e l'inadeguata accessibilità dei mezzi pesanti rimarrebbero inalterate in un contesto non più in grado di sostenere la presenza dell'attuale centro commerciale.

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.

La rinuncia all'intervento garantirebbe:

- Il risparmio di consumo di suolo e l'ulteriore impermeabilizzazione, senza quindi alcuna perdita dei relativi servizi ecosistemi;
- Il risparmio di consumi energetici, di acqua e di produzione di rifiuti per la mancata realizzazione della Nuova GSV.

Comportando una serie di aspetti sfavorevoli, venendo meno:

- La riqualificazione dell'area del Centro Commerciale i Ciliegi
- La piantumazione della pista ciclabile di via Ca' de Barozzi - via Nazario Sauro
- L'ulteriore piantumazione del Parco della Meditazione.
- La messa in sicurezza dell'incrocio di via Prada - Via Circonvallazione.
- La messa in sicurezza dell'incrocio di via di Mezzo - via Ca' de Barozzi.

Alternativa 2: ampliamento in loco del Centro Commerciale "I Ciliegi"

L'ipotesi viene qui considerata in termini generali, avendo consapevolezza che si tratta di una dimostrazione virtuale, di impraticabile realizzazione.

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 occorrono 6.600 m² di Superficie Lorda. La sala vendita e i locali complementari devono essere ubicati allo stesso piano; al piano superiore sono collocabili gli spogliatoi.

Nel progetto di nuova realizzazione, la sagoma del fabbricato è di quasi 6.200 m², l'attuale sagoma dell'intero Centro Commerciale I Ciliegi è di circa 5.500 m². Posto che mancherebbero 700 m² da attribuire alla nuova GSV occorre considerare il forzoso spostamento degli esercizi terzi per una SL complessiva di circa 400 m² oltre allo spazio connettivo.

Sempre proseguendo nei postulati, dovremmo presupporre quindi la disponibilità di esercenti terzi, non partecipanti all'Accordo di Programma, di trasferirsi ad un piano superiore. Realisticamente, tale disponibilità potrà manifestarsi, essendo l'elemento attrattivo, costituito dalla nuova GSV, al piano terra. Aii soli fini dimostrativi avremmo quindi la seguente situazione:

- 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 (700 + 400 + 400 + 200), oltre ai locali tecnici, di circa 300 m² (per una Superficie Totale di circa 7.500 m²).

Tralasciando in questa sede la valutazione dell'effettivo aumento del carico urbanistico, determinato dall'aumento di SV, ma non dal cambio di destinazione d'uso e dalla complessiva ST, 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, riportato nella tabella seguente, è 452 stalli.

Parcheggi pertinenziali	SV o SU di riferimento m²	Fabbisogno posti auto n.
GSV Coop, quota parte alimentare 1 p.a. ogni 8 m ² SV	2.900,00	362,50
GSV Coop, quota parte non alimentare 1 p.a. ogni 16 m ² SV	1.000,00	62,50
Altri esercizi non alimentari 1 p.a. ogni 16 m ² SV	403,00	25,19
Esercizio somministrazione esistente 40% SU (S/25)	80,37	1,29
Totale fabbisogno posti auto		451,48

Per allocare i 452 posti auto occorrerà approssimativamente una complessiva superficie di autorimessa di almeno 13.560 m² (comprese rampe, scale di emergenza e ascensori, stimando 30 m² per ciascun posto auto).

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 al terzo livello interrato.

L'impatto sul contesto e sull'ambiente sarebbe molto gravoso sia nella fase di demolizione e ricostruzione sia nella fase di attività. Di seguito un elenco sommario e non esaustivo dei prevedibili impatti negativi:

- Rimozione di apparecchiature e installazioni con parziale recupero delle parti metalliche e formazione di rifiuti per la parte rimanente (quantità non definibili);
- 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 (data la probabile assenza di cave esauste e di consistenti lavori di sistemazione paesaggistica) sarà in gran parte anch'esso classificato come rifiuto;
- Disagio per i residenti e per la viabilità per le attività di cantiere di una durata complessiva di oltre due anni;
- Possibili conflitti (data la dimensione ridotta delle corsie stradali) tra i percorsi delle auto e degli autoarticolati;
- Aumento del traffico indotto, con percorsi automobilistici determinati almeno al 90% dall'attrazione delle funzioni insediate;
- Installazione di ulteriori macchinari a servizio dell'impianto di condizionamento dei piani fuori terra e di ventilazione e aspirazione fumi dei piani interrati;
- Aumento conseguente di rumore e inquinamento;
- Spazi insufficienti per la gestione dei rifiuti data la ristrettezza di spazi pertinenziali;
- Conservazione o probabile diminuzione degli spazi aperti pedonali e delle attuali superfici permeabili;
- Aggravio delle già critiche condizioni di accesso all'area di scarico merci.

Alternativa 3: trasferimento in altra localizzazione con ridotto consumo di suolo.

Questa ulteriore ipotesi parte da due presupposti:

- che esistano aree da rigenerare;
- che queste siano compatibili con la funzione commerciale.

Per questa seconda, imprescindibile, condizione si può efficacemente citare uno slogan che appartiene all'ambiente dei ricercatori delle aree idonee per questo tipo di insediamenti: *“ci sono tre requisiti principali: 1) la posizione; 2) la posizione; 3) la posizione.*

È certamente esperienza collettiva riscontrare come tutte le strutture di vendita piccole o grandi che siano hanno necessità di visibilità e di facile accessibilità. Non è quindi possibile avanzare un'ipotesi, ancorché di puro esercizio dimostrativo, di ubicazione di una GSV in un ambito non adeguato.

È opportuna poi un'ulteriore osservazione che riguarda il vantaggio di collocare un Superstore lungo percorsi automobilistici casa / lavoro, evitando di aggiungere deviazioni che comportano maggiore tempo e ulteriore inquinamento acustico e atmosferico. Questa opportunità deriva anche da un differente modello di consumo; è sempre meno frequente la periodicità fissa della spesa

settimanale, che poteva anche giustificare il raggiungimento di una struttura isolata e lontana; da anni l'esperienza di acquisto è tornata a maggiore assiduità e minore tempo trascorso all'interno, con una migliore distribuzione nell'arco della settimana.

Richiamati i vincoli di carattere commerciale, la ricerca di una nuova area di adeguate caratteristiche non ha dato risultato alcuno. Soprattutto non esistono aree da rigenerare di dimensione e ubicazione paragonabili a quella nella disponibilità di Coop Alleanza 3.0.

Anche la sola vista "a volo d'uccello" può fornire una preliminare valutazione dell'assenza di aree di potenziale rigenerazione, di sufficienti ampiezza e accessibilità.



Sintesi finale

Occorre evidenziare che tutti gli elementi analizzati designano quella individuata quale area più idonea. È area vicina all'attuale sede ma anche attestata lungo percorsi casa-lavoro, potendo quindi contemporaneamente fare riferimento al medesimo bacino di utenza con l'ulteriore possibilità di attrarre nuovi clienti senza significativi aumenti di traffico indotto.

L'area prescelta risulta conforme a tutti i criteri richiesti dalla normativa che regola gli insediamenti commerciali in termini di viabilità e accessibilità, con quantità e caratteristiche adeguate a soddisfare le dotazioni territoriali. L'intervento di trasformazione dell'area consente

anche una serie di interventi migliorativi ed utili all'intero ambito comunque necessari e diversamente non realizzabili:

- Organizzazione / miglioramento delle sistemazioni a verde
- Miglioramento della pedonabilità e della ciclabilità
- Ottimizzazione del trasporto pubblico locale con la formazione di una nuova fermata
- Contributo alla regimazione delle acque meteoriche (Fosso Prada) del bacino drenante di monte.