

COMUNE DI
SOLIERA
provincia di Modena

POC

PIANO OPERATIVO
COMUNALE **2009-2014**

legge regionale 20/2000

VARIANTE 2013 II°

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NORME e VALSAT

(IN VERSIONE TESTO CONFRONTATO
AGGIORNATO IN FASE DI
CONTRODEDUZIONI)

il Sindaco
l'assessore
il Segr. C.le

Progetto: Ing. Claudia-Dana Aguzzoli

Indice

BILANCIO DEL POC 2003-2008	3
1. Stato di attuazione dei comparti a destinazione prevalentemente residenziale	3
2. Stato di attuazione dei comparti a destinazione prevalentemente produttiva	4
3. Dimensionamento residuo del PSC al 2009	5
4. Andamento degli introiti da contributo di costruzione	6
5. Realizzazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità.....	7
RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL POC 2009-2014	9
1. Efficacia e durata	9
2. Programmazione degli interventi di edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano e per le attività economiche	9
3. Programmazione degli interventi riguardanti le attrezzature e gli spazi collettivi	10
4. Coordinamento temporale degli interventi di iniziativa pubblica e privata ai fini della sostenibilità degli insediamenti	10
5. Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli insediamenti prevalentemente residenziali	11
6. Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli insediamenti per le attività produttive.....	12
7. Entità complessiva delle previsioni di investimento per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi e le infrastrutture e impianti di pubblica utilità	13
8. Sintesi delle previsioni del POC riguardo al Capoluogo	16
9. Sintesi delle previsioni del POC riguardo alla frazione di Limidi.....	17
10. Sintesi delle previsioni del POC riguardo alla frazione di Sozzigalli.....	17
11. Previsioni del POC con riguardo al territorio rurale.....	18
RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE 2013 AL POC 2009-2014.....	19
1. Efficacia e durata	19
2. I temi della Variante 2013.....	19
3. Variante n.1 – Previsioni della Variante 2013 al POC con riguardo agli insediamenti residenziali – Comparto C2-10 (Capoluogo, Via Gambisa).....	19
4. Varianti n.2 e 3 – Previsioni della Variante 2013 al POC con riguardo al territorio rurale: attività compatibili e complementari.....	20
RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE 2013 “Ex Sicem” AL POC 2009-2014.....	21
1. Efficacia e entrata in vigore	21
2. Oggetto della Variante 2013 “Ex Sicem”	21
VARIANTE 2013 II° AL POC 2009-2014	22
1. Riferimenti normativi, obiettivi e finalità della presente variante al POC	22
2. Le proposte di variante al POC in relazione al POC vigente.....	22
3. Proposte di varianti cartografiche al POC.....	23
3.1 Modifiche cartografiche in recepimento della Variante al PSC 2013 II°	23
3.2 Altre modifiche cartografiche	29
4. Proposte di variante alle norme del POC per effetto della presente variante	32
4.5 Recepimento in sede di POC dell’Ambito AR-2 di Secchia, già previsto nel RUE, in coerenza con quanto ammesso dal RUE e dal PSC: introduzione di punto specifico relativo al comparto: 34	
Si provvede infine a correggere i seguenti errori materiali della Variante 2009-2014:.....	35

a) parametri di St e Ut per l'ambito B.2.1 di via Morello di Mezzo a Soliera, nell'ambito della programmazione delle aree edificabili per la residenza, a parità di Su/Sc e N. alloggi:.....	35
nonché ad allineare e coordinare la definizione/indicazione dei parametri urbanistici alle modifiche operate dalla Variante 2013 II° in adeguamento alla DAL n. 279/2010: la Su diviene sistematicamente Sc.	35
5. Aggiornamento contenuti del POC a seguito della presente Variante.....	36
5.1 Previsioni inerenti gli insediamenti residenziali – dimensionamento residenziale del piano..	36
5.2 Previsioni inerenti gli insediamenti produttivi – dimensionamento produttivo del piano.....	37
5.3 Previsioni inerenti il territorio rurale	38
5.4 Entità complessiva delle previsioni di investimento per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi e le infrastrutture e impianti di pubblica utilità	38
5.5 Sintesi delle previsioni per località'	41
 NORME DI ATTUAZIONE COME MODIFICATE PER EFFETTO DELLA PRESENTE	
VARIANTE	43
Art. 1 - Disposizioni generali	43
Art. 2 - Comparti di riqualificazione e integrazione del tessuto urbano AR	47
Art. 3 – Comparti per nuovi insediamenti urbani C1 e C2	48
Art. 4 – Comparti per nuovi insediamenti produttivi D3.1 e D3.2	50
Art. 5– Comparto per insediamenti commerciali D1.6.....	51
Art. 6 - Sottozona per attività produttive particolari D1.7: Ambito specializzato per attività produttive interessato da uno stabilimento RIR.....	52
Art. 7 – Zone per nuovi insediamenti urbani G2	53
Art. 8 – Interventi speciali in zona B2	53
Art. 9 – Interventi per attività economiche particolari nel territorio rurale	53
Art. 10 Interventi per attrezzature e spazi collettivi nel territorio rurale	55
Art. 11 10 – Rilocalizzazione di edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche	55
Art. 12 11 – Espropri.....	55
 VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	56
Valutazioni di sostenibilità inerenti la variante al POC 2013 II°	62
<i>Valutazioni di sostenibilità inerenti il Piano della Ricostruzione</i>	65
 SCHEDE DI VALSAT	68
 CON AGGIORNAMENTI AGGIORNATE PER EFFETTO DELLA PRESENTE	
VARIANTE E DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE	68

BILANCIO DEL POC 2003-2008

Il Comune di Soliera ha varato il primo POC nel 2003, in occasione della conversione del PRG nei tre nuovi strumenti di pianificazione, PSC, RUE e POC, introdotti con la L.R. 20/2000. Questo primo POC per il quinquennio 2003-2008 è stato sottoposto ad una variante nel 2006 con la quale sono state introdotte alcune nuove previsioni.

Oggi, alla conclusione del quinquennio, si può descrivere un bilancio della sua attuazione, quale elemento di valutazione preliminare per la formazione del secondo POC.

1. Stato di attuazione dei comparti a destinazione prevalentemente residenziale

Nel corso del quinquennio 2003-2008 sono stati realizzati in totale a Soliera circa 56.000 mq di SU di aree a destinazione prevalentemente residenziale che, assumendo il dato medio dimensionale dell'alloggio di 125 mq, corrispondono a 449 alloggi convenzionali. In definitiva nel quinquennio è stato attuato il 62% del dimensionamento iniziale del primo POC che era pari a 720 alloggi totali.

Un terzo degli alloggi attuati derivano dall'avvio del comparto C1-3 "Arginetto sud" nel capoluogo attualmente realizzato solo nella parte nord a ridosso di via Arginetto. Sommando invece gli altri interventi attuati nel capoluogo si raggiunge la cifra di circa 194 alloggi: tra questi il comparto AR.2-4 in via Tevere, il lotto B2 in via Pascoli e il C1-4 in via Appalto.

Nel capoluogo dunque si è concentrato in totale poco più del 40% delle nuove urbanizzazioni del Comune di Soliera; la rimanente parte si è realizzata interamente nella frazione di Limidi essendo stati realizzati circa 6 alloggi PEEP in via Indipendenza (C1-5) e circa 19 alloggi nell'area dell'ex-allevamento di suini (C2-3).

Tab. 1 - Comune di SOLIERA: Piano Operativo Comunale 2003 – 2008

Attuazione delle aree a destinazione prevalentemente residenziali

ZONA	LOCALITA'	ST o SF mq.	UT o UF mq/mq	Quota di attuazione	SU aggiuntiva	stima della % residenza	SU residenza	ALLOGGI convenzionali n.
AR2 - 4	CAPOLUOGO Via Tevere	1.635	0.40	tutto	654	90%	589	5
B2	CAPOLUOGO Via Pascoli - IACP	3.650	0.75	tutto	1.625	100%	1.625	13
C1 - 3	CAPOLUOGO Arginetto Sud	85.022	0.40	54%	18.364	100%	18.364	147
C1 - 4	CAPOLUOGO Via Appalto	14.590	0.25	tutto	3.664	100%	3.664	29
C1 - 5	LIMIDI Via Indipenza - (PEEP)	21.420	0.37	tutto	7.867	100%	7.867	63
C2 - 3	LIMIDI ex- allevamento suini	119.900	0.20	tutto	23.980	100%	23.980	192
1)TOTALE previsioni POC		246.217			56.154		56.089	449

Quota % di attuazione rispetto al dimensionamento del POC

62%

2. Stato di attuazione dei comparti a destinazione prevalentemente produttiva

Nel corso del quinquennio 2003-2008 sono stati realizzati in totale a Soliera circa 53.000 mq di SU di aree a destinazione prevalentemente produttiva, che corrispondono a poco meno del 70% dell'intero dimensionamento produttivo del POC.

Un terzo del produttivo riguarda il capoluogo ma senza dubbio è nelle frazioni che sono andate in attuazione la maggior parte delle aree produttiva, in particolare a Sozzigalli dove si è realizzato quasi il 60% di tutta l'attività edilizia per funzioni produttive.

Tab. 2 - Comune di SOLIERA: Piano Operativo Comunale 2003 – 2008
Attuazione degli ambiti specializzati per attività produttive, secondarie e terziarie

ZONA	LOCALITA'	ST mq.	UT mq./mq	Quota di attuazione	SU aggiuntiva
D3.1-1	CAPOLUOGO Via Morello	19.498	0.40	tutto	7.799
D3.1-5	CAPOLUOGO	23.238	0.40	tutto	9.295
D3.1-7	LIMIDI Via Archimede	11.694	0.40	tutto	4.678
D3.1-8	SOZZIGALLI Via Carpi-Ravarino	70.000	0.40	tutto	28.000
D3.2-4	SOZZIGALLI Attività sportive-ricreative	18.620	0.17	tutto	3.165
1)TOTALE previsioni POC		143.050			52.937

Quota % di attuazione rispetto al dimensionamento del POC

67%

3. Dimensionamento residuo del PSC al 2009

Il residuo di piano ad oggi, considerando dunque i residui non attuati del primo POC, i residui del PSC non ancora posti in attuazione e anche le quote aggiuntive introdotte con la recente Variante al PSC in corso di approvazione, risulta pari a 1099 alloggi convenzionali come è evidenziato nella tabella 3.

Comune di SOLIERA: Dimensionamento residuo del PSC al 2009 comprensivo delle quote aggiunte con la Variante al PSC adottata in corso di approvazione

Tab. 3

ZONA	LOCALITA'	ST o SF mq.	UT o UF mq./mq.	Quota di attuazione	SU aggiuntiva	stima della % residenza	SU residenza	ALLOGGI n.
AR2 - 1	CAPOLUOGO Magazzino Comunale	8.824	1,22	tutto	9.500	90%	8.550	68
AR2 - 5	CAPOLUOGO Via I° Maggio	8.991	0,40	tutto	3.596	70%	2.517	20
AR2 - 6	LIMIDI Via Martiri	9.045	0,40	tutto	3.618	90%	3.256	26
AR2 -7	SOZZIGALLI	4.722	0,25	tutto	1.181	100%	1.181	9
AR2 -8	CAPOLUOGO Via Loschi	5.818	0,40	tutto	2.327	90%	2.094	17
AR1 - 10	Grande Rosa	9.367	0,40	tutto	3.747	100%	3.747	30
B2.1	CAPOLUOGO Via Morello	3.320	0,32	tutto	1.058	100%	1.058	8
C1 - 2	CAPOLUOGO Corte	81.943	0,36	tutto	19.500	95%	18.525	148
C1 - 2	CAPOLUOGO Corte - PEEP			tutto	10.158	100%	10.158	81
C1 - 3	CAPOLUOGO Arginetto Sud	66.670	0,36	tutto	24.240	100%	24.240	194
C2 - 1	CAPOLUOGO Zona Sportiva	51.507	0,15	tutto	7.726	100%	7.726	62
C2 - 2	CAPOLUOGO Zona Nord	3.908	0,15	tutto	586	100%	586	5
C2-3	LIMIDI Lotto aggiuntivo nel C2.3	783	0,40	tutto	313	100%	313	3
C2-4	LIMIDI Zona Nord	11.820	0,15	tutto	1.773	100%	1.773	14
C2 - 5	SOZZIGALLI Via Sabbioni	28.916	0,20	tutto	5.783	100%	5.783	46
C2 - 7	CAPOLUOGO Via Arginetto	22.540	0,15	tutto	3.381	100%	3381	27
C2 - 8	CAPOLUOGO Via Serrasina	28.300	0,35	tutto	9.900	100%	9.900	79
C2-10	CAPOLUOGO Via Gambisa	87.000	0,20	tutto	17.400	100%	17400	139
C2 -9	LIMIDI Via Papotti	55.600	0,17	tutto	9.450	88%	8.340	67
Stima delle potenzialità residue in zone di completamento di tipo B								55
1)TOTALE previsioni PSC		489.013			135.238		130.529	1099

4. Andamento degli introiti da contributo di costruzione

Le tabella 4 mostra l'andamento annuale degli introiti da contributi di costruzione, suddivisi in oneri da urbanizzazione primaria e secondaria e contributi sul costo di costruzione, che il Comune ha incamerato negli ultimi anni.

L'andamento medio delle entrate comunali, considerando il totale degli introiti, nel periodo 2004-2008 può ritenersi circa pari a quello del periodo di riferimento precedente. Si passa infatti da una media annua in totale pari a 1.160.339 euro (1999-2002) a una media annua di 1.121.317 euro (2004-2008).

Tab. 4 - Comune di Soliera: POC - Prospetto degli introiti da contributi di costruzione

anni	2004	2005	2006	2007	2008*	Totale quinquennio	Media annua
in Euro							
Introiti da oneri di urbanizzazione primaria (U1)	240,000.0	294,978.6	165,529.5	209,636.2	200,000.0	1,110,144.3	222,028.9
Introiti da oneri di urbanizzazione primaria (U2)	448,000.0	505,292.9	335,949.5	338,218.5	430,000.0	2,057,460.9	411,492.2
Totale U1 + U2	688,000.0	800,271.5	501,479.0	547,854.7	630,000.0	3,167,605.2	633,521.0
Introiti da contributo sul costo di costruzione	680,000.0	630,000.0	453,770.1	325,208.4	350,000.0	2,438,978.5	487,795.7
Totale	1,368,000.0	1,430,271.5	955,249.1	873,063.1	980,000.0	5,606,583.7	1,121,316.7

* Per l'anno 2008 il dato rappresenta una stima sulla base dell'aggiornamento al 25/09/2008

La lieve flessione registrata può tuttavia ricondursi non a un normale andamento altalenante del mercato immobiliare, da cui ovviamente dipendono gli introiti comunali, ma da un primo e consistente rallentamento del mercato a partire dal 2006 che verosimilmente e in ragione della attuale congiuntura economica è destinato a protrarsi se non addirittura ad aggravarsi. È quindi ragionevole attendersi per il prossimo periodo una minore capacità di spesa comunale di cui potrebbe risentire in parte la programmazione delle opere pubbliche. Per rendere più efficaci gli effetti della spesa pubblica si rende dunque necessario effettuare una valutazione di priorità delle opere da sostenere che sono attualmente inserite nel Piano Operativo Comunale.

5. Realizzazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità

L'elenco delle opere pubbliche o di pubblica utilità del primo POC, come risulta dopo la Variante approvata nel 2006, si compone di 29 voci per un totale di spesa pubblica pari a circa 12. milioni di euro. Attualmente le opere che risultano realizzate, anche con il contributo dei privati, hanno impegnato il Comune di Soliera a una spesa poco meno inferiore ai 6 milioni di euro, pari a circa il 50% dell'intero impegno di spesa preventivato.

La maggior parte delle opere realizzate si sono concentrate nel capoluogo di Soliera. Tra quelle maggiormente onerose risultano l'adeguamento e l'allargamento di via Limidi, a ovest dell'abitato di Soliera, compresa la realizzazione di tre rotonde con funzione di agevolazione del traffico verso la provinciale Modena-Carpi e l'ampliamento della residenza Sanitaria Assistita in pieno centro. A queste si aggiungono il V stralcio del restauro del Castello Campori e l'ampliamento della Scuola Materna Muratori.

Un importante capitolo di spesa è inoltre stato dedicato alla integrazione della rete dei percorsi pedonali e ciclabili urbani in diversi tratti stradali nel settore nord del capoluogo. Rimane non realizzato soltanto il piccolo tratto di via Pace, circa un decimo di quanto era stato programmato su questa arteria, che viene inserito tra le opere da completarsi nel nuovo POC.

Tra le opere pubbliche di minore entità figurano ancora il parcheggio in via Verdi e il II stralcio della pubblica illuminazione in centro città. Infine il Comune ha predisposto un Masterplan del parco Urbano Arginetto per coordinare l'attuazione dei diversi comparti dell'area.

Tra le opere di pubblica utilità a carico dei privati figurano invece la realizzazione di attrezzature sportive private in via Corte a nord ovest di Soliera e la realizzazione di un collettore di acque bianche a servizio della zona produttiva di via Scarlatti.

Per quanto riguarda le opere realizzate nelle frazioni il Comune si è impegnato nell'oneroso completamento del centro civico posto a Limidi, per il quale hanno contribuito parzialmente i soggetti attuatori del comparto C2 n.3; questi ultimi si sono inoltre fatti carico della sistemazione dei percorsi ciclopedonali di distribuzione del medesimo comparto e del collegamento con il centro civico e con la strada provinciale Carpi-Ravarino che attraversa Limidi.

A Sozzigalli i privati attuatori delle aree produttive si sono fatti carico interamente della realizzazione del collettore delle acque bianche a servizio della medesima area.

Tab. 5 - Comune di SOLIERA: POC - Opere pubbliche o di pubblica utilità realizzate nel periodo 2003-2008

N.	Descrizione	Quota di attuazione	Costo per il Comune	Fonte di finanziamento
CAPOLUOGO				
2	Allargamento e adeguamento di Via Limidi, compreso la realizzazione di tre rotonde (circa 1,8 km)	tutto	820.000	
4	Integrazione della rete di percorsi pedonali e ciclabili urbani in Via Stradello Morello, Via Verdi, Via loschi, Via Matteotti, Via Giovanni XXIII, ex-parco-fiera, Via Palazzina e Via Pace (circa 2,5 km)	circa 90%	450.000	
6	Parcheggio in Via Verdi	tutto	103.291	
7	Restauro Castello campori 5° stralcio	tutto	774.685	
8	Ampliamento Residenza Sanitaria Assistita	tutto	1.690.363	
12	Ampliamento Scuola materna Muratori	tutto	775.000	
13	Realizzazione nuovo asilo nido	tutto	0	Finanziamento privato
14	Pubblica illuminazione centro Soliera 2° stralcio	tutto	206.582	
15	Realizzazione di attrezzature sportive private	tutto	0	A carico di privati
16	Realizzazione di collettore acque bianche a servizio della zona produttiva di Vi+B46a Scarlatti (circa 500 m)	tutto	0	A carico dei soggetti attuatori delle aree produttive
17	Predisposizione del 'Master Plan' del 'parco urbano Arginetto' a coordinamento dell'attuazione dei diversi comparti	tutto	20.000	
LIMIDI				
24	Sistemazione dei percorsi ciclopedonali nell'ambito del comparto C2 n.3	tutto	0	A carico dei soggetti attuatori del comparto C2 n. 3
25	Completamento del centro civico	tutto	1.136.205	Parzialmente a carico dei soggetti attuatori del comparto C2 n. 3
SOZZIGALLI				
33	Realizzazione di collettore acque bianche a servizio della zona produttiva	tutto	0	A carico dei soggetti attuatori delle aree produttive
	TOTALE EURO		5.976.126	

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL POC 2009-2014

1. Efficacia e durata

Il presente Piano Operativo Comunale (POC) è elaborato ai sensi dell'art. 43 comma 5 della l.r. 20/2000, sulla base dei contenuti del Piano Strutturale Comunale come approvato nel 2003 e della Variante specifica del 2009 allo stesso PSC adottata con delibera n. 84 del 22/12/2008 in corso di approvazione. .

Il POC ha una durata prevista di cinque anni a partire dalla data della sua approvazione, ossia dal 2009 al 2014.

2. Programmazione degli interventi di edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano e per le attività economiche

Per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano, il POC contiene:

- la programmazione degli interventi di edificazione o trasformazione edilizia negli ambiti di riqualificazione urbana AR;
- la programmazione degli interventi di edificazione negli ambiti per nuovi insediamenti urbani B2, C1 e C2;
- la programmazione degli interventi di edificazione negli ambiti specializzati di nuovo impianto per attività produttive: per attività prevalentemente secondarie (D3.1) e per attività produttive terziarie (D3.2);

Il POC non programma, salvo casi specificamente motivati, gli interventi effettuabili tramite titolo abilitativo diretto:

- negli ambiti urbani consolidati (ossia nelle zone B1, B2, B3 e B4 e nelle zone D1, D2);
- nel centro storico;
- nel territorio rurale.

In particolare:

- per quanto riguarda il **centro storico**, non si individuano nel POC ambiti da sottoporre a strumenti urbanistici esecutivi; si individua in particolare un progetto di iniziativa pubblica da assoggettare a programmazione temporale che consiste nella sistemazione della centrale Piazza Fratelli Sassi. Inoltre nel centro storico si attuano gli interventi ordinari di manutenzione, restauro, e ristrutturazione secondo le disposizioni del RUE;
- per quanto riguarda gli **ambiti urbani consolidati residenziali**, si individua nel POC due soli interventi in zona B2 ad intervento diretto: il primo in Via Morello (B2 -1), in quanto oggetto di normativa specifico a seguito di un apposito accordo con i privati; il secondo (B2.2) in quanto trattasi di un'area di proprietà comunale, di dimensione consistente, da cedere tramite procedura ad evidenza pubblica, la cui attuazione sarà assoggettata a un progetto unitario convenzionato;
- per quanto riguarda gli **ambiti urbani consolidati produttivi**, si individua nel POC un solo intervento in zona D1 (Via I° Maggio) ad intervento diretto convenzionato in quanto

l'intervento è condizionato alla realizzazione di un parcheggio pubblico di dimensione superiore agli standard minimi di legge;

- per quanto riguarda il **territorio rurale**, il POC individua una attività di tipo agroindustriale in territorio rurale (P) e due altre attività economiche complementari all'agricoltura per le quali si prevede possibilità di sviluppo attraverso interventi diretti accompagnati da convenzione. Gli interventi programmati sono caratterizzati da modesta edificazione finalizzate ad esigenze di tipo aziendale. Tutti gli altri interventi nel territorio rurale si attuano secondo le disposizioni del RUE.

Si attuano inoltre, a prescindere dalla programmazione del POC, gli interventi edilizi in attuazione di Piani urbanistici attuativi già approvati e perfezionati con la firma della relativa convenzione prima della data di adozione del POC, secondo gli indici, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni del piano attuativo approvato o delle sue eventuali varianti.

3. Programmazione degli interventi riguardanti le attrezzature e gli spazi collettivi

Per quanto riguarda le **attrezzature e gli spazi collettivi** e gli impianti e infrastrutture di pubblica utilità il POC contiene:

- la programmazione dei principali interventi di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e di nuove attrezzature e spazi collettivi, ovvero di sostanziale riqualificazione, ammodernamento e ampliamento di opere preesistenti, tenendo conto del piano triennale delle opere pubbliche;
- la programmazione delle principali acquisizioni di aree da parte del Comune per l'integrazione del sistema dei servizi pubblici;
- l'indicazione, per ciascuna delle opere suddette, dei soggetti attuatori;
- nel caso di opere a carico del Comune, l'indicazione della spesa presunta e della presumibile fonte di finanziamento

Viceversa il POC non contiene la programmazione degli interventi ordinari di manutenzione del sistema delle opere pubbliche o di pubblica utilità e delle attrezzature e degli spazi collettivi. Per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi, la programmazione nel POC di tutti i più significativi interventi che il Comune intende realizzare nel quinquennio non inibisce il Comune dal realizzare durante il quinquennio stesso ulteriori interventi che si rendano necessari; fermo restando il necessario adeguamento del programma triennale delle opere pubbliche.

4. Coordinamento temporale degli interventi di iniziativa pubblica e privata ai fini della sostenibilità degli insediamenti

Il POC coordina la programmazione degli interventi riguardanti la nuova edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano e di quelli riguardanti il sistema delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche o di pubblica utilità con l'obiettivo di assicurare la sostenibilità dei nuovi insediamenti. A tal fine, per ciascun nuovo insediamento di cui si programma l'edificazione, stabilisce le condizioni di correlazione temporale con la realizzazione degli interventi sul sistema delle opere pubbliche e delle infrastrutture che si rendano eventualmente necessari per la sostenibilità dell'insediamento stesso.

5. Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli insediamenti prevalentemente residenziali

Il POC mette in attuazione, per il quinquennio 2009-2014, comparti edificatori per una potenzialità di circa **727** alloggi, come è evidente nella tabella A di seguito, ossia una quantità quasi uguale a quelle programmata al momento dell'elaborazione del primo POC.

Poiché il dimensionamento complessivo residuo ad oggi del PSC per la residenza (calcolato sottraendo le aree già attuate con il POC 2003-2008. e aggiungendovi le nuove previsioni di sviluppo urbano che sono state introdotte con la Variante 2009 al PSC recentemente adottata è stato calcolato in circa 1099, l'edificazione in programma con il POC rappresenta circa il 66% del residuo

Comune di SOLIERA: Piano Operativo Comunale 2009-2014

Tab. A

Programmazione delle aree edificabili per la residenza

ZONA	LOCALITA'	ST o SF mq.	UT o UF mq./mq.	Quota di attuazione	SU aggiuntiva	stima della % residenza	SU residenza	ALLOGGI n.
AR2 - 1	CAPOLUOGO Magazzino Comunale	8.824	1,22	tutto	9.500	90%	8.550	68
AR2 - 5	CAPOLUOGO Via 1° Maggio	2.668	0,40	tutto	1.067	70%	747	6
AR2 -7	SOZZIGALLI	2.984	0,25	tutto	746	100%	746	6
AR2 -8	CAPOLUOGO Via Caduti	12.787	0,40	tutto	5.115	100%	5.115	41
B2.1	CAPOLUOGO Via Morello	3.320	0,32	tutto	1.058	100%	1.058	8
B2.2	CAPOLUOGO Via Scuola da dismettere	5.270	0,40	tutto	2.108	100%	2.108	17
C1 - 3	CAPOLUOGO Arginetto Sud	66.670	0,36	tutto	18.001	100%	18.001	144
C2 - 1	CAPOLUOGO Zona Sportiva	51.507	0,15	tutto	7.726	100%	7.726	62
C2 - 5	SOZZIGALLI Via Sabbioni	28.916	0,20	tutto	5.783	100%	5.783	46
C1 - 2	CAPOLUOGO Corte	81.943	0,36	75%	14.625	95%	13.894	111
C1 - 2	CAPOLUOGO Corte - PEEP			30%	3.047	100%	3.047	24
C2 - 8	CAPOLUOGO Via Serrasina	28.300	0,35	tutto	9.900	100%	9.900	79
C2 -9	LIMIDI Via Papotti	55.600	0,17	tutto	9.450	88%	8.340	67
C2-4	LIMIDI Zona Nord	11.820	0,15	tutto	1.773	100%	1.773	14
C2-3	LIMIDI Lotto aggiuntivo nel C2.3	783	0,40	tutto	313	100%	313	3
AR1 - 10	Grande Rosa	9.367	0,40	tutto	3.747	100%	3.747	30
1)TOTALE previsioni POC		370.759			93.959		90.847	727

Quota % di attuazione rispetto al dimensionamento residuo del PSC

66%

Le previsioni che vengono rinviate a successiva programmazione sono rappresentate da porzioni dell'edificabilità prevista nei comparti Corte e Arginetto sud per i quali, data anche la consistente dimensione viene prevista in questo POC un'attuazione parziale, nonché i comparti C2.7 (sempre in Via Arginetto) e il nuovo comparto in Via Gambisa previsto nella recente variante al PSC, la cui attuazione viene rinviate per intero.

Oltre a queste previsioni computate nel dimensionamento complessivo del PSC, ulteriori potenzialità, peraltro limitate, potrebbero risultare attuabili in futuro dalla eventuale dismissione delle attività economiche presenti negli ambiti AR1 e loro trasformazione in insediamenti residenziali, eventualità al momento non prevedibili.

6. Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli insediamenti per le attività produttive

Il POC mette in attuazione, per il quinquennio 2009-2014, comparti edificatori per una potenzialità di poco inferiore a 55.000 mq di nuova superficie utile per attività produttive, come si vede nella tabella B.1 di seguito, che corrispondono al 70% del dimensionamento complessivo residuo del PSC.

Per dimensionamento del PSC si considera il dimensionamento calcolato al momento della conversione del PRG in PSC del 2003 al netto delle realizzazioni nel quinquennio 2003-2008, che risulta pari a 77.000 mq di SU.

La quota rimanente la cui attuazione viene demandata alla programmazione del prossimo POC corrisponde essenzialmente all'esaurimento del comparto D3.1-10 di via Arginetto che il questo POC viene posto in attuazione parziale per il 60%.

Tab. B.1 - Comune di SOLIERA: Piano Operativo Comunale 2009-2014

Programmazione degli ambiti specializzati per attività produttive, secondari e terziari

ZONA	LOCALITA'	ST mq.	UT mq/mq	Quota di attuazione	SU aggiuntiva
D1	CAPOLUOGO Via Primo Maggio	4.762	0,70	Tutto	3.333
D1.6	APPALTO Area ex SICEM	Si tratta di intervento di trasformazione ad uso commerciale dell'insediamento ex-produttivo esistente; non si prevedono incrementi di SU			
D3.1-2	CAPOLUOGO Via Morello (centro culturale polivalente)	10.368	0.40	tutto	4.147
D3.1-9	LIMIDI Via Archimede	7.940	0.40	tutto	3.176
D3.1-10	CAPOLUOGO Via Arginetto (sud Soliera)	117.656	0.40	0,60	28.237
D3.1-11	SOZZIGALLI Via Pellico	9.004	0.40	tutto	3.602
D3.2-1	CAPOLUOGO-APPALTO Via Modena-Carpi	7.997	0.40	tutto	3.199
D3.2-43	SOZZIGALLI Casa di Riposo	27.582	0,305	tutto	8.433
1)TOTALE previsioni POC		185.309			54.128

Quota % di attuazione rispetto al dimensionamento del POC

70%

Il POC inoltre individua tre attività economiche in territorio rurale per le quali vengono previste limitate edificazioni una tantum finalizzate a esigenze di sviluppo dell'attività documentate da specifiche richieste e ritenute compatibili con i valori ambientali e di tutela del territorio extraurbano, anche sulla base di specifici impegni convenzionali che i richiedenti dovranno sottoscrivere, specificati nella normativa.

Tab. B.2 – Attività economiche particolari in territorio rurale

ZONA	LOCALITA'	ST mq.	SU aggiuntiva
A	CAPOLUOGO Via Limidi Mangimificio	14.600	SU max = Su esistente + 100%
B	CAPOLUOGO Via Canale 107 Dog city: attività di addestramento cani	53.450	SU max = Su esistente + 2500 mq. di tettoie
C	CAPOLUOGO Via Cà Vecchia (Centro equitazione)	38.000	200 mq di SU in spazi chiusi (club-house) + 3.000 mq per box per cavalli e spazi coperti e tettoie

7. Entità complessiva delle previsioni di investimento per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi e le infrastrutture e impianti di pubblica utilità

Con riguardo a quanto previsto in materia di opere pubbliche o di interesse pubblico (a totale o parziale carico dell'Amministrazione Comunale o anche a carico di altri soggetti), sono state effettuate le stime di spesa, ove possibile sulla base della progettazione preliminare o definitiva delle opere e dei relativi computi metrici, negli altri casi sulla base di stime sintetiche di massima.

Nella Tab. C, che elenca tutte le opere previste, è indicato per ciascuna opera se è già disponibile un progetto preliminare, la stima del costo totale e la stima del costo a carico del Comune, qualora all'opera sia previsto che concorrano altri soggetti.

Le righe evidenziate in grigio corrispondono ad opere che erano già previste nella programmazione del primo POC non ancora attuate di cui viene riconfermata la programmazione di attuazione; le righe bianche corrispondono ad opere di nuova programmazione.

Risulta complessivamente un impegno di spesa a carico del Comune per il quinquennio pari a circa 29 milioni euro; questa cifra comprende anche la previsione di 10 milioni di euro a carico del Comune per la realizzazione della nuova strada tra SP 413 e SS12 con relativo ponte di attraversamento sul passo Uccellino, per il quale è tuttora in corso di valutazione la scelta della soluzione di percorso più opportuna.

A fronte di tali previsioni di spesa è significativo un confronto con la valutazione delle previsioni di entrata da contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione), riportata nella tabella 3 nel precedente capitolo, effettuata a partire dall'entità degli introiti negli ultimi quattro anni (2004 – 2008). Risulta un introito medio di circa € 1.120.000 all'anno.

Facendo l'ipotesi che l'attività edilizia non sia in grado del tutto di proseguire nei prossimi anni ad un ritmo simile a quello degli ultimi quattro, per l'attuale crisi del mercato immobiliare che ha cominciato a manifestarsi avremo nei prossimi cinque anni un introito che potrebbe verosimilmente attestarsi ben al sotto dei circa sei milioni di euro previsti.

Risulta quindi uno sbilancio fra la previsione di entrate da contributi di costruzione e la previsione di spese a carico del Comune per opere pubbliche, di non meno di 22 milioni di euro, che, al momento della effettiva spesa, dovranno quindi essere coperti in parte con la prevista alienazione di aree di proprietà comunale: l'area del magazzino comunale (comparto AR2.1), parte dell'area dell'attuale campo sportivo (comparto AR2.8), l'area della scuola materna di Via Menotti; per la parte restante potranno essere coperte con altre entrate ovvero con l'accensione di mutui.

Tab. C - Comune di SOLIERA: POC 2009-2014 - Programmazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità

N.	Descrizione	dati quantitativi	Vincoli di esproprio	opera progettata	Stima del costo totale	Stima del costo per il Comune	Possibile fonte di finanziamento
CAPOLUOGO							
1	Realizzazione del collettore delle acque bianche al servizio della zona di Via Arginetto e della vasca di laminazione c/o Cimitero	collettore 2,5 Km; vasca di laminazione	xx	si	770.000	770.000	Contributo a carico dei soggetti attuatori dei comparti privati afferenti
2	Riassetto di Via Primo Maggio e Via Corte , comprese la realizzazione della pista ciclabile	circa 2,3 Km	x	no	400.000	400.000	
3	Integrazione della rete di percorsi pedonali e ciclabili urbani in Via Roma	circa 250 m	xx	no	110.000	110.000	
4	Prolungamento di Via Arginetto verso sud, comprensivo di pista ciclabile	circa m. 400	no	no	?	0	A carico dei soggetti attuatori del comparto C1 n.3
5	Acquisizione zona G2 per impianti sportivi	circa 9,2 h	no		900.000	0	A carico dei soggetti attuatori del comparto C1 n.3
6	Progettazione e realizzazione nuovo campo di calcio con relativi servizi e tribuna		no	no	2.500.000	2.500.000	Alienazione area AR2-8 di proprietà del Comune
7	Realizzazione nuova cabina di decompressione del gas		no	no	500.000	250.000	a carico dei privati (comparto C2-1) con un contributo di 250.000 del Comune
8	Scuola Garibaldi: ristrutturazione I lotto		no		2.000.000	2.000.000	
9	Riqualificazione quartiere via Bixio - Via Bandiera (Interventi nelle sedi stradali, marciapiedi, dissuasori velocità, etc.)		no		600.000	600.000	
10	Sistemazione area Fiera		no		320.000	320.000	
11	Bocciodromo: rifacimento copertura, manutenzioni varie e nuovo accesso		no		250.000	250.000	
12	Scuola infanzia Muratori: rifacimento fognature		no		100.000	100.000	
13	Riqualificazione via Arginetto		no		150.000	150.000	
14	Sistemazione Piazza Fratelli Sassi		no		400.000	400.000	
15	Acquisizione area e realizzazione della nuova Scuola Materna di via Gambisa		no		3.500.000	3.500.000	
16	Sistemazione sottotetto casa protetta		no		130.000	130.000	
17	Sottopasso ferroviario località Appalto		x		2.000.000	1.000.000	A carico di RFI al 50%
LIMIDI							
18	Prolungamento di Via Archimede fino al confine con Carpi e quota parte del ponte sul Cavo Lama	circa m.150	x	no	140.000	140.000	
19	Collettore delle acque bianche dalla zona industriale al Cavo Lama	circa m.400	xx	si	?	0	A carico dei soggetti attuatori dei comparti D3 n. 6, 7 e 9 (salvo esproprio)
20	Integrazione dei percorsi pedonali e ciclabili nella zona della Chiesa e in Via Papotti	circa m. 400	no	si	100.000	100.000	
21	Realizzazione di parcheggio presso la scuola in Via Papotti	circa 1900 mq.	no	si	200.000	0	A carico dei soggetti attuatori (art.18)
22	Realizzazione stazione-ecologica		no		300.000	300.000	
23	Parco nella frazione di Limidi		no		300.000	300.000	

N.	Descrizione	dati quantitativi	Vincoli di esproprio	opera progettata	Stima del costo totale	Stima del costo per il Comune	Possibile fonte di finanziamento
SOZZIGALLI							
24	Pista ciclabile dal centro civico alla zona industriale	circa m.800	x	si	200.000	200.000	
25	Primo stralcio di realizzazione del nuovo plesso scolastico Scuola primaria e di infanzia		no		4.630.000	4.630.000	
26	Ritrovo sportivo		no		120.000	120.000	
27	Sistemazione di via Sabbioni		x		250000	250000	
TERRITORIO RURALE							
28	Risistemazione e messa in sicurezza dell'incrocio fra la Via S.Maria e la Via Canale	circa 1000 mq.	x	no	?		importo non definito
29	Allargamento e messa in sicurezza della Via S.Michele	circa 30.000 mq.	x	no	?		importo non definito
30	Realizzazione nuova strada fra SP 413 e SS12 e nuovo Ponte sul passo uccellino		x		10.000.000	10.000.000	
INTERO TERRITORIO COMUNALE							
31	Manutenzione straordinaria strade comunali e segnaletica orizzontale		no		800.000	800.000	
TOTALE EURO					31.700.000	28.910.000	

Note: Sono evidenziate in fondo grigio le opere pubbliche già individuate nel POC 2003-2008 che confluiscono nel nuovo POC 2009-2014

Nella colonna "vincoli di esproprio" sono evidenziate con i, simbolo xx le opere per le quali le procedure di esproprio sono state avviate, e con il simbolo x quelle per le quali occorrerà avviare procedure di esproprio ma, in mancanza ancora del progetto non sono ancora identificabili i mappali delle proprietà da espropriare; per queste ultime l'elenco delle proprietà espropriande sarà inserito nel POC al momento dell'approvazione del progetto definitivo.

8. Sintesi delle previsioni del POC riguardo al Capoluogo

Le principali previsioni di sviluppo del Capoluogo, sia residenziali che produttive, si attestano sugli assi paralleli di via Arginetto e di via Primo Maggio.

Per quanto riguarda la zona di via Arginetto si tratta della naturale continuazione dell'intervento cospicuo che ha già caratterizzato il precedente POC a est della città.

Attualmente il nuovo POC prevede nell'area interventi residenziali, secondo l'assetto urbano definito dal Master-plan e corrispondenti a una quota del comparto C1-3 pari al 75% della potenzialità attuativa (prosecuzione di via Arginetto sud parzialmente attuato), all'intero comparto C2-1 (c/o nuova zona sportiva) e al lotto B2.1 (via Morello), che consentiranno una edificazione in totale di circa 214 alloggi. A questi si aggiungono i due comparti di riqualificazione AR2 n. 1 (attuale magazzino comunale) e AR2 n. 8 (attuale campo sportivo), già presenti nel primo POC ma non ancora attuati, in grado di ospitare circa 109 alloggi. Nel comparto AR2 n.1, secondo quanto indicato nella variante n.2 del nuovo PSC, è prevista una utilizzazione più intensiva dell'area, con il progetto di un edificio residenziale alto (fino a un massimo di 18 piani). Infine in via Serrasina viene inserito il nuovo comparto C2-8 per circa 79 alloggi.

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi nel medesimo asse di via Arginetto le previsioni di attuazione riguardano i comparti D3.1-2 gravitante su via Morello, a cui si aggiunge il grande comparto D3.1-10 che chiude a sud l'area di nuova espansione lungo l'asse di via Arginetto, e che viene posto in attuazione in POC per una percentuale del 60%.

Nel complesso gli interventi residenziali lungo l'asse est di Soliera consentiranno l'edificazione di 402 alloggi (55% circa del dimensionamento del POC 2009-2014), mentre per quanto riguarda il produttivo l'area potrà ospitare nel complesso circa il 59% dell'intero dimensionamento. L'asse est di Soliera si configura dunque come asse strategico di completamento e di densificazione frutto di un progetto unitario di trasformazione urbana.

Gli interventi dell'asse est, andando a determinare nuovi carichi idraulici su una rete di smaltimento dei reflui che è già da tempo sovraccarica, richiede che si realizzino preventivamente gli interventi progettati dal Consorzio di Bonifica Parmigiana Moglia-Secchia e consistenti nella realizzazione di un nuovo collettore per le acque bianche che dalla Via Arginetto porti le acque bianche verso est fino ad una vasca-volano di laminazione da realizzarsi a sud del cimitero e scaricante nel Cavo S. Michele; con questo intervento si alleggerisce il carico di reflui sulla rete fognaria oggi insufficiente di Via Arginetto, che in tal modo resterà riservata alle acque nere e risulterà sufficiente alla capacità richiesta per questo uso.

Si determina quindi, come del resto previsto già nel precedente POC, un preciso legame temporale fra gli interventi di sviluppo urbano e quelli relativi all'adeguamento della rete infrastrutturale, onde evitare di creare situazioni di criticità insostenibili.

Per quanto riguarda i servizi e le attrezzature collettive sono da segnalare:

- l'acquisizione, tramite accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, delle aree necessarie allo sviluppo della nuova zona sportiva e la realizzazione qui del nuovo campo di calcio principale con i relativi servizi e tribuna;
- la realizzazione della nuova cabina di decompressione del gas al servizio dell'intero abitato, in sostituzione di quella da demolire nella zona dei nuovi impianti sportivi;
- il rifacimento della copertura, nonché manutenzioni varie e un nuovo accesso al Bocciodromo;
- il rifacimento delle fognature della Scuola di infanzia Muratori.

Dal punto di vista infine degli interventi sulla mobilità le consistenti trasformazioni urbane saranno accompagnate dal prolungamento della Via Arginetto verso sud a servizio dei nuovi comparti residenziali.

Lungo l'asse di via Primo Maggio invece viene parzialmente messo in attuazione il Comparto C1.2 presso via Corte, in parte per interventi di edilizia sociale (circa 24 alloggi) e in parte per interventi

privati (circa 111 alloggi); sempre lungo Via Primo Maggio è da segnalare il comparto AR2 n.5, di modesta dimensione.

A questi si aggiungono i comparti per attività produttive e terziarie, sempre lungo la via Primo Maggio, D1 e, Nel capoluogo, lungo i due assi principali, si concentrano in questa maniera in totale 543 alloggi pari al 75% del dimensionamento residenziale del POC e 38.916 mq di superficie territoriale per attività produttive pari a circa il 72% del dimensionamento per ambiti specializzati del POC.

Per quanto riguarda gli interventi per la mobilità è previsto il riassetto della Via Primo Maggio che potrà essere riqualificata come strada urbana dotandola di marciapiedi, pista ciclabile e alberature.

La parte centrale di Soliera, attorno al centro storico, avendo raggiunto una sua configurazione urbana consolidata è invece oggetto di una serie di interventi puntuali di sostituzione e di miglioramento urbano; si segnala in particolare l'inserimento in POC dell'attuale area destinata ad attrezzature scolastiche (comparto B.2-2), che svilupperà, una volta trasferita la scuola, una potenzialità di circa 17 alloggi, e per quanto riguarda la previsione di servizi, spazi collettivi e interventi sono da evidenziare:

- la ristrutturazione del primo lotto della Scuola Garibaldi;
- una serie di interventi diffusi per integrare la rete urbana dei percorsi ciclabili e favorire la riqualificazione di tratti stradali attraverso interventi sulle sedi stradali,
- nuovi marciapiedi, dissuasori di velocità, etc.;
- nel centro storico la sistemazione della Piazza Fratelli Sassi e la sistemazione dell'area fiera.

Ad Appalto vie confermato in attuazione il comparto D3.2-1 lungo la Via Modena-Carpi, con funzione prevalentemente di ricucitura di tessuti urbani esistenti.

9. Sintesi delle previsioni del POC riguardo alla frazione di Limidi

Con riguardo a Limidi le previsioni di sviluppo urbano inserite nel POC si riferiscono essenzialmente a interventi che portano a compimento espansioni urbane in larga parte attuate nel quinquennio precedente:

- l'attuazione del comparto residenziale C2-9 in via Papotti a carico del quale viene posta la realizzazione del parcheggio della scuola;
- la riconferma di attuazione del comparto residenziale C2-4 nella zona nord;
- il completamento del comparto C2-3 con un lotto residuo a seguito di uno specifico accordo ex. art. 18 della L.R. 20/2000;
- l'integrazione della rete dei percorsi ciclabili nella zona presso la Chiesa e in via Papotti.

Per quanto riguarda la zona produttiva industriale di Limidi il POC prevede il completamento della zona produttiva con l'attuazione del comparto produttivo D3.1-9, che è l'ultimo rimasto, e la realizzazione del prolungamento della Via Archimede fino al confine con Carpi (con la quota parte del ponte su l Cavo Lama), in correlazione con l'attuazione della nuova viabilità prevista in comune di Carpi;

Nel territorio intorno a Limidi il POC individua inoltre:

- la realizzazione di un distributore di carburante per uso autotrazione in un'area a sud della frazione lungo la via provinciale tra Limidi e Soliera;
- la trasformazione residenziale del comparto AR1-10 in località Grande Rosa dove oggi è presente un'attività di autodemolizioni.

10. Sintesi delle previsioni del POC riguardo alla frazione di Sozzigalli

Per quanto riguarda lo sviluppo urbano di Sozzigalli gli interventi principali riguardano la zona sud del centro civico, dove sono previsti:

- l'attuazione del comparto di espansione residenziale C2 n.5;

- l'avvio dell'attuazione del nuovo plesso per la scuola elementare e materna dietro al Centro Civico, nell'area che verrà ceduta ai soggetti attuatori del comparto C2 n.5;
- la realizzazione di una casa di riposo per anziani nel comparto D3.2 n. 3 a sud dell'abitato e la correlata sistemazione della strada di accesso, anche con un percorso pedonale.

Nella zona a nord sono previsti:

- la conferma in attuazione di un piccolo intervento edilizio già previsto nel primo POC a parziale attuazione dell'ambito di riqualificazione AR2 n.7, che prevede la realizzazione di un edificio privato correlata alla cessione al Comune di una piccola area a verde;
- l'attuazione del nuovo comparto produttivo D3.1-11 una parte consistente de quale va destinata a dotazioni ecologiche .

In fine è prevista a carico del Comune la realizzazione della pista ciclabile dal centro civico fino alla zona produttiva.

11. Previsioni del POC con riguardo al territorio rurale

Il POC individua tre interventi riguardanti attività economiche presenti in territorio rurale o comunque compatibili e complementari alle attività agricole, così come evidenziato nella tabella B.2. Si tratta delle seguenti attività:

- A, un impianto produttivo lungo la Strada Limidi per il quale si prevede la possibilità di ampliamento fino al massimo al raddoppio della SU esistente;
- B, un complesso rurale in via Canale 107 dove è presente un'attività di allevamento e addestramento di cani per il quale si prevede la possibilità di aggiungere agli edifici esistenti un massimo 2.500 mq di tettoie o altri spazi aperti coperti;
- C, un terreno in via Cà Vecchia per il quale si prevede la realizzazione di un Centro per attività ippiche, anche finalizzate alla cura dei disabili, con la costruzione di un massima di 200 mq di SU per una club-house e un massimo 3.000 mq di box per cavalli, tettoie e altre strutture aperte coperte.

Nel territorio rurale sono inoltre previsti i seguenti due interventi di miglioramento della maglia infrastrutturale:

- la risistemazione e messa in sicurezza dell'incrocio fra la Via S.Maria e la Via Canale, in quanto si tratta di in incrocio fra strade di sezione ridotta e con edifici posti a filo strada che riducono la visibilità e determinano condizioni di rischio per gli utenti;
- interventi di miglioramento della viabilità dal capoluogo al nuovo ponte "dell'Uccellina" sul Secchia (Strada Inferno e Strada Morello Confine), in quanto si tratta di un percorso altamente frequentato in direzione di Modena, destinato a diventare più appetibile in conseguenza della realizzazione del nuovo ponte in località "Uccellina"; riguardo a tale viabilità sono tuttora in corso approfondimenti da parte della Provincia riguardo alla definizione della soluzione più idonea;
- la risistemazione e messa in sicurezza dell'incrocio fra la Via S.Michele e la Via Morello Mezzo.

Nel caso che in sede di progetto definitivo delle opere da realizzare si dimostri indispensabile la demolizione di edifici posti a ridosso della sede stradale, con l'approvazione del progetto stesso e la conseguente apposizione del vincolo espropriativo tramite variante al POC, si potrà definire, in caso di accordo con la proprietà riguardo all'indennità di esproprio, la possibilità di costruzione di un nuovo edificio con medesima destinazione di quello da demolire, in area contigua della medesima proprietà.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE 2013 AL POC 2009-2014

1. Efficacia e durata

La presente Variante al Piano Operativo Comunale (POC) è elaborato ai sensi dell'art. 30 e 34 della l.r. 20/2000, sulla base dei contenuti del Piano Strutturale Comunale come approvato nel 2003 e della Variante specifica del 2009 allo stesso PSC approvata con delibera n. 36 del 22.04.2009.

Il POC ha una durata prevista di cinque anni a partire dalla data della sua approvazione.

2. I temi della Variante 2013

La presente variante al POC, interviene:

1. nel territorio urbano del capoluogo, sulla programmazione delle aree edificabili per la residenza, in recepimento di un Accordo di pianificazione redatto ai sensi dell'art.18, L.R. 20/2000, sottoscritto dalla Pubblica Amministrazione in data 23.04.2008;
2. in territorio rurale, con l'individuazione di ulteriori attività economiche ivi presenti, compatibili e complementari alle attività agricole, e con una modifica alla normativa che le regola.

3. Variante n.1 – Previsioni della Variante 2013 al POC con riguardo agli insediamenti residenziali – Comparto C2-10 (Capoluogo, Via Gambisa)

La Variante 2013 mette in attuazione, per un 50% della sua potenzialità edificatoria, il comparto a destinazione prevalentemente residenziale sito nel quadrante nord ovest del capoluogo, indicato come C2-10, Via Gambisa, in ottemperanza agli impegni assunti dalla Pubblica Amministrazione con i privati, attraverso la sottoscrizione di un Accordo di pianificazione redatto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, recepito nella Variante 2009 al PSC.

L'Accordo di pianificazione prevedeva, tra i vari patti, la cessione gratuita delle aree per la scuola materna e per la rotatoria prevista all'incrocio tra Via Gambisa e Via 1° Maggio. L'acquisizione di dette aree è avvenuta con atto notarile registrato in data 26.07.2010, portando a compimento quanto previsto alla precedente Tab.C del POC 2009-2014 – Programmazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità, al numero 15.

La modifica comporta un incremento delle aree previste dalla programmazione del POC 2009-2014 per una potenzialità edificatoria di ulteriori 70 alloggi, pari ad un aumento di quanto già previsto di un 10%. La Tabella A del POC 2009-2014 – Programmazione delle aree edificabili per la residenza, viene così modificata come segue:

Comune di SOLIERA: Piano Operativo Comunale 2009-2014 – Variante 2013

Tab. A

Programmazione delle aree edificabili per la residenza

ZONA	LOCALITA'	ST o SF mq.	UT o UF mq./mq.	Quota di attuazione	SU aggiuntiva	stima della % residenza	SU residenza	ALLOGGI n.
AR2 - 1	CAPOLUOGO Magazzino Comunale	8.824	1,22	tutto	9.500	90%	8.550	68
AR2 - 5	CAPOLUOGO Via 1° Maggio	2.668	0,40	tutto	1.067	70%	747	6
AR2 - 7	SOZZIGALLI	2.984	0,25	tutto	746	100%	746	6
AR2 - 8	CAPOLUOGO Via Caduti	12.787	0,40	tutto	5.115	100%	5.115	41
B2.1	CAPOLUOGO Via	3.320	0,32	tutto	1.058	100%	1.058	8

	Morello							
B2.2	CAPOLUOGO Via Scuola da dismettere	5.270	0,40	tutto	2.108	100%	2.108	17
C1 - 3	CAPOLUOGO Arginetto Sud	66.670	0,36	tutto	18.001	100%	18.001	144
C2 - 1	CAPOLUOGO Zona Sportiva	51.507	0,15	tutto	7.726	100%	7.726	62
C2 - 5	SOZZIGALLI Via Sabbioni	28.916	0,20	tutto	5.783	100%	5.783	46
C1 - 2	CAPOLUOGO Corte	81.943	0,36	75%	14.625	95%	13.894	111
C1 - 2	CAPOLUOGO Corte - PEEP			30%	3.047	100%	3.047	24
C2 - 8	CAPOLUOGO Via Serrasina	28.300	0,35	tutto	9.900	100%	9.900	79
C2 - 9	LIMIDI Via Papotti	55.600	0,17	tutto	9.450	88%	8.340	67
C2-4	LIMIDI Zona Nord	11.820	0,15	tutto	1.773	100%	1.773	14
C2-3	LIMIDI Lotto aggiuntivo nel C2.3	783	0,40	tutto	313	100%	313	3
AR1 - 10	Grande Rosa	9.367	0,40	tutto	3.747	100%	3.747	30
C2-10	CAPOLUOGO Via Gambisa	87.000	0,20	50%	8.700	100%	8.700	70
1)TOTALE previsioni POC		457.759			102.659		99.547	797

Quota % di attuazione rispetto al dimensionamento residuo del PSC

72,5%

4. Varianti n.2 e 3 – Previsioni della Variante 2013 al POC con riguardo al territorio rurale: attività compatibili e complementari

La presente Variante 2013 individua cartograficamente, due ulteriori attività economiche presenti sul territorio rurale, compatibili e complementari alle attività agricole, così come evidenziato nella tabella B.2. Oltre alle tre attività già individuate dal POC 2009-2014, identificate con le lettere “A”, “B” e “C”, la presente Variante 2013 al POC riconosce le seguenti attività:

- “D”, un terreno sito in Via Oriolo n. 38, a nord del territorio comunale, destinato all'allevamento di animali, prevalentemente volatili, denominato “Il Giardino delle cicogne”, in cui sono presenti casette di legno, voliere, recinti, specchi d'acqua;
- “E”, un complesso rurale e relativi terreni di pertinenza posto in Via Canale 72, destinato all'allevamento di bovino da carne, alla coltivazione di ortaggi in piena area, alla coltivazione di piante da foraggio e vendita di prodotti agricoli aziendali, compreso lo spaccio della carne, denominato la “Chianina di Modena”.

La Variante 2013, per rispettare gli impegni assunti in sede di accordo di pianificazione, interviene in ambito rurale con una modifica normativa all'art. 9 delle Norme di POC, ammettendo per tutte le attività particolari poste nel territorio rurale, l'uso b2.7, ovvero la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Tale attività dovrà:

- essere esercitata all'interno di strutture di servizio ed in ogni caso essere strettamente connessa e funzionale all'attività principale esistente;
- cessare al momento della chiusura dell'attività principale con ripristino dei luoghi; non essere superiore a 50 mq e comunque non essere prevalente rispetto l'attività principale svolta cui è funzionalmente e logisticamente collegata.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE 2013 “Ex Sicem” AL POC 2009-2014

1. Efficacia e entrata in vigore

La presente Variante 2013 al Piano Operativo Comunale (POC), denominata “Ex Sicem” è elaborata ai sensi degli artt. 30 e 34 della l.r. 20/2000, sulla base dei contenuti della Variante al Piano Strutturale Comunale, come approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 02.07.2013, in corso di pubblicazione sul BUR.

La Variante 2013 “Ex Sicem” al POC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell’avviso di approvazione, ai sensi dei commi 8 e 9 dell’art. 34 della L.R. 20/2000.

2. Oggetto della Variante 2013 “Ex Sicem”

La presente Variante 2013 al Piano Operativo Comunale (POC), denominata “Ex Sicem”, di mero carattere normativo, riguarda l’area dello stabilimento produttivo dismesso ex-Sicem ed è redatta in conformità alle previsioni di PSC di cui alla Variante 2013 n. 72 del 02.07.2013, in attuazione, questa ultima, del Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (POIC) del 2011, elaborato dalla Provincia di Modena.

La previsione di PSC approvata con D.C.C. n. 72/2013, ammette all’interno del comparto classificato nelle tavole di RUE-POC come sottozona per attività produttive particolari D1.6, una grande struttura di vendita di prodotti alimentari e non alimentari per un limite massimo di 5.000 mq (di cui alimentare per max 1.500 mq, aumentabile fino a 2.000 mq con trasferimento di una media struttura alimentare esistente nell’ambito di almeno 500 mq di SV alimentare) ed un’aggregazione di esercizi di vendita di medio piccole strutture non alimentari fino a 5.000 mq con alcune limitazioni, il tutto senza aumento della Superficie Utile e della SV già ammessa, questa ultima pari a 10.000 mq.

VARIANTE 2013 II° AL POC 2009-2014

1. Riferimenti normativi, obiettivi e finalita' della presente variante al POC

La presente Variante al Piano Operativo Comunale (POC) è elaborata ai sensi dell'art. 30 e 34 della l.r. 20/2000, sulla base dei contenuti del Piano Strutturale Comunale come approvato nel 2003 e della contestuale Variante 2013 II°.

Essa ha per oggetto il recepimento negli strumenti urbanistici comunali di esigenze specifiche espresse dalla cittadinanza e dalla pubblica amministrazione, già in gran parte oggetto della Variante 2013 II° al PSC in itinere e che vengono recepite nella presente variante al POC, per le parti di competenza che si coordina con la contestuale Variante 2013 II° al RUE.

Le varianti proposte riguardano:

- Reti e infrastrutture: n.2 varianti connesse allo studio della officiosità idraulica zona ovest capoluogo e scolo Gambisa;
- Ambito urbano prevalentemente a destinazione residenziale: n.1 variante;
- Ambito urbano prevalentemente a destinazione produttiva e commerciale: n. 3 varianti.
- Altre attività in territorio rurale: n. 2 varianti

La presente Variante propone pertanto alcune limitate modifiche alla cartografia e alle Norme di attuazione del POC vigente, alcune delle quali urgenti, per es. al fine di consentire il trasferimento a Soliera di un'attività produttiva del Gruppo VECA, di prevedere l'introduzione di un nuovo modesto ambito di nuovo insediamento residenziale dotato di migliori condizioni di fattibilità di altri, di operare alcune riduzioni di previsioni insediative in ambito residenziale e produttivo.

2. Le proposte di variante al POC in relazione al POC vigente

La presente Variante determinerà modifiche puntuali in aggiornamento dei seguenti elementi costitutivi del POC vigente:

- Tavola di RUE-POC n° 1.2, 1.3 e 1.4 – scala 1:5.000;
- Relazione, Norme di Attuazione e VALSAT-VAS.

Segue la descrizione puntuale delle proposte di Variante, suddivise fra proposte di modifica cartografiche e proposte di modifica normative. Le modifiche sono presentate articolandole fra proposte di modifica in recepimento della Variante 2013 II° al PSC e altre modifiche.

L'insieme delle modifiche è riconducibile alle seguenti categorie:

1. Limitate modifiche alla classificazione del territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;
2. Aggiornamenti al dimensionamento residenziale e produttivo del POC, connesse alle modifiche di cui al punto 1;
3. Modifiche alle Norme del POC, così come modificate in conseguenza delle Varianti di POC di cui ai punti 1 e 2, **comprehensive della correzione di alcuni errori materiali;**

Si segnala che l'insieme delle modifiche di cui alla contestuale Variante 2013 II° al PSC sono recepite parte nella presente variante al POC e parte nella Variante 2013 II° al RUE¹.

In approvazione, inoltre, la Variante si coordina con la contestuale Variante al RUE in materia di adeguamento delle definizioni tecniche uniformi della DAL n. 279/2010 e s.m. e i.

3. Proposte di varianti cartografiche al POC

Nel seguito sono descritte le modifiche cartografiche oggetto della presente proposta di Variante, con riferimento alla classificazione del territorio operata dal POC in coerenza con il PSC. ~~Le modifiche sono inoltre presentate a fini istruttori nell'allegato 'Confronto fra POC vigente e proposta di modifica', che rende possibile il confronto immediato fra stato di fatto urbanistico e proposta di Variante.~~

Delle 8 modifiche, 6 sono state anche oggetto della contestuale Variante 2013 II° al PSC.

3.1 Modifiche cartografiche in recepimento della Variante al PSC 2013 II°

1. Modifiche di classificazione del territorio: **da territorio urbanizzato e urbanizzabile** (a destinazione residenziale, produttiva) **a territorio rurale**, indicate con il numero 1.n nelle tavole di RUE-POC

- **Var. 1.2 – Soliera - riduzione di Ambito specializzato per attività produttive D3.1 'Nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie' (comparto n.10 in zona via Arginetto soggetto a PUA).**

La modifica, che interessa la porzione di ambito a più diretto contatto con il territorio agricolo a est (in riva destra) del cavo Arginetto comporta la riclassificazione delle aree stralciate da 'Nuovo ambito specializzato per attività produttive prevalentemente secondarie' a 'Territorio rurale'; con il nuovo confine est del comparto che si attesterà sul cavo Arginetto e che consente comunque il mantenimento di una significativa riserva di aree a destinazione produttiva in quella localizzazione. I terreni sono identificati al catasto, al foglio 42, mappali 171, 547, 549, 675, 678, 680. L'area interessata ha superficie territoriale complessiva pari a 58.649 mq circa (su un totale dell'ambito di circa 117.656 mq), cui corrisponde una riduzione di ~~S_{uc}~~ a destinazione produttiva pari a ca 23.460 mq.

La modifica comporta il ridisegno delle aree interne all'Ambito. Si prevede in particolare di destinare a 'Porzione edificabile per attività produttive' l'intera parte residua dell'Ambito, posta a ovest del cavo Arginetto. Si procede pertanto allo stralcio dell'area classificata in 'Porzioni destinate ad attrezzature e spazi collettivi' e della viabilità prevista con andamento est-ovest/nord-sud. L'area produttiva sarà accessibile direttamente dalla viabilità prevista al margine occidentale dell'ambito. Contestualmente si provvederà a stralciare la rotatoria prevista a sud. Si prevede la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale lungo il cavo Arginetto, con spessore variabile fra i 35 m e i 16 m e l'ampliamento della fascia di mitigazione già prevista al margine meridionale dell'ambito, portandola da 5 m a 10 m. Si conferma invece l'area per 'Porzioni destinate ad attrezzature e spazi collettivi' sita a sud della viabilità prevista al margine occidentale, adeguando il perimetro al nuovo disegno dell'area derivante dallo stralcio della rotatoria. Complessivamente la superficie delle aree comprese in 'Porzioni destinate ad attrezzature e spazi collettivi' è pari a 13.060 mq.

¹ In particolare le varianti del PSC n° 1.1, inerente l'eliminazione di 'Ambito per nuovi insediamenti urbani' C2 a Soliera e n° 2.2, inerente la rettifica del limite di 'Ambito urbano consolidato' in via Torchio a Limidi, sono recepite nella Variante 2013 II° al RUE.

La modifica è connessa all'attuale flessione del mercato immobiliare per le aree artigianali/industriali e dal desiderio dei proprietari di proseguire l'attuale attività agricola sui fondi in oggetto. L'ambito è inserito nel POC vigente per il 60% (l'area oggetto di modifica è pari a ca. il 49% della superficie complessiva dell'ambito), anche se non ancora convenzionato. La modifica comporta pertanto una riduzione del dimensionamento produttivo del piano, come indicato nel par. 5.2. Si provvede inoltre all'aggiornamento della scheda di VALSAT.



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto aerea

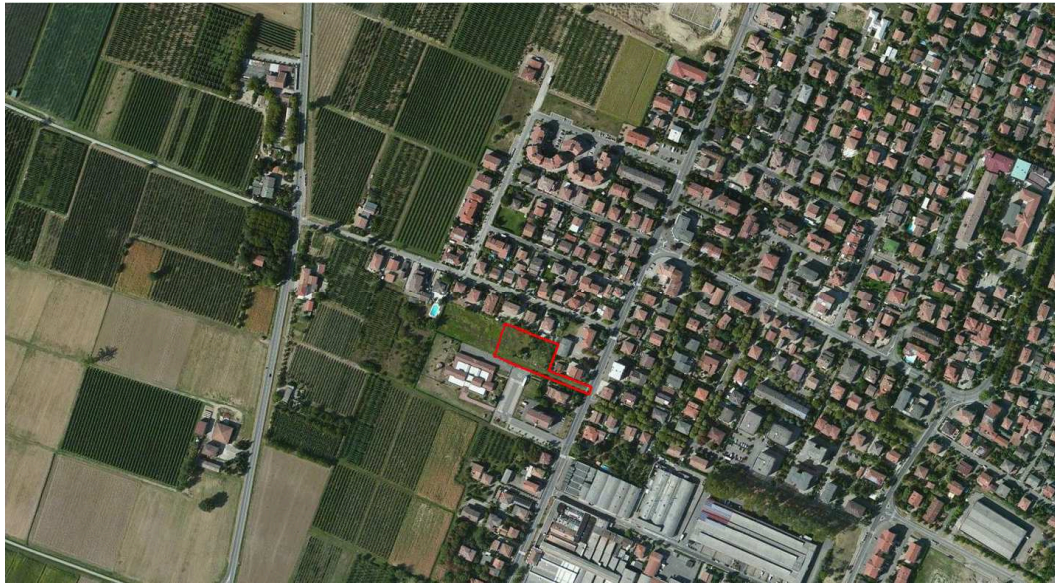
2. Modifica di classificazione del territorio da territorio rurale a territorio urbanizzato e/o urbanizzabile, indicate con il numero 2.n nelle tavole di RUE-POC.

- Var. 2.1 - Soliera, ampliamento di Ambito per nuovo insediamento urbano (residenziale) del capoluogo,

La modifica comporta la riclassificazione di un'area di ca. ~~2.273~~ **2840** mq e l'inserimento del comparto 13, soggetto a PUA. L'area interessata corrisponde ad una stretta striscia di terreno compresa fra i tessuti residenziali consolidati e il nuovo asilo nido realizzato in zona via Donatori di sangue. L'area è attualmente occupata prevalentemente da coltivazioni agricole.

Per tale area si prevede un indice Ut pari a ~~0,35~~ **0,28** mq/mq, per una **Suc** complessiva di ca 795 mq e specifiche prescrizioni in ordine alla realizzazione di un **eventuale** collegamento viario carrabile e **alla realizzazione di** un ciclopedonale fra l'area e via 1° Maggio, da realizzare, **in sicurezza**, utilizzando la stretta striscia di terreno ineditato, già classificata in territorio consolidato e inserita all'interno dell'Ambito. L'assetto interno dell'Ambito prevede la connessione fra via Donatori di Sangue e la nuova viabilità prevista interna all'ambito e la concentrazione delle superfici fondiarie nella parte nord-ovest. La modifica comporta un incremento del dimensionamento residenziale del piano per complessivi 6 alloggi (cfr. par. 5.1).

Poiché il comparto si trova in "Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione" è necessario, ai sensi del comma 9 art 41 del PTCP, che l'assetto delle aree interessate dalla suddetta variante garantisca il rispetto e la valorizzazione degli elementi che connotano l'impianto storico della centuriazione, quali: le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'indagine topografica alla divisione agraria romana di tali zone.



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto aerea

- **Var. 2.3 - Soliera, individuazione di un 'Nuovo ambito specializzato per attività produttive prevalentemente secondarie' D3.1 indicato come comparto 12 e soggetto a PUA.**

La modifica comporta la riclassificazione di un'area posta nel quadrante sud est del capoluogo da 'Zona agricola E' a produttivo, per una superficie di ca. 12.821. mq, cui corrispondono 5.128 mq di S_{uc}.

Nell'area insistono alcuni fabbricati rurali privi di vincoli e di caratteristiche di pregio.

L'area attualmente agricola, ha forma regolare pressoché rettangolare ed è posta in continuità con i tessuti produttivi a sud del capoluogo. Essa è servita direttamente da via Morello di Mezzo, strada già utilizzata dal comparto produttivo, che si presenta adeguata ad accogliere il traffico veicolare indotto. Al nuovo ambito D3.1 viene attribuito il n° 12.

Al fine di garantire la corretta ambientazione degli interventi e la mitigazione degli impatti paesaggistici, **si prescrivono una serie di interventi e misure al fine di garantire la sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento (Si veda la Scheda Valsat).**~~La realizzazione di fasce verdi di mitigazione verso il territorio rurale.~~

La modifica comporta un incremento del dimensionamento produttivo del piano, per un totale di 5.128 mq di S_{uc} (cfr. par. 5.2).

Poiché il comparto si trova in "Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione" è necessario, ai sensi del comma 9 art 41 del PTCP, che l'assetto delle aree interessate dalla suddetta variante garantisca il rispetto e la valorizzazione degli elementi che connotano l'impianto storico della centuriazione, quali: le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'indagine topografica alla divisione agraria romana di tali zone.



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto digitale

3. Individuazione di nuova dotazione ecologico-ambientale indicata con il numero 3.n nelle tavole di RUE-POC.

- Var. 3.1 - Soliera, individuazione cartografica di un'area per 'Dotazioni ecologico-ambientali'.

L'area interessata dalla modifica corrisponde alla vasca di laminazione prevista dal 'Progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo e relativo reticolo idrografico superficiale di recapito (scolo Gambisa) in relazione allo stato di fatto e alle previste espansioni urbanistiche', approvato con Del. G.C. n° 91 del 17/11/2011, a nord del capoluogo. In analogia con quanto previsto dal c. 3 dell'art. 2.10 delle Norme del PSC, la vasca di laminazione è da considerarsi quale dotazione ecologico ambientale ai sensi dell'art. A-25 della LR 20/00 e s. m. e i., e viene inserita nel POC quale 'Nuova vasca di laminazione per acque meteoriche'². **La vasca è infatti destinata a accogliere esclusivamente acque meteoriche, convogliate da un nuovo collettore previsto lungo via 1° Maggio.** Lo studio prevede la messa in sicurezza idraulica delle reti fognaria e idrografica superficiale mediante:

1. realizzazione di un invaso di laminazione delle portate di piena scaricate nello Scolo Gambisa utile a ridurre i colmi di portata lungo il percorso fino a Limidi.
2. potenziamento della capacità idraulica della dorsale principale della rete fognaria di bacino nel tratto compreso tra via 1° Maggio in corrispondenza della lottizzazione "C1" – incrocio con Via F.lli Bandiera – fino allo sbocco in Via Gambisa all'omonimo cavo scoperto con risagomatura dello stesso fino all'intersezione con il Canale di Soliera (di cui alla successiva variante 3.2). L'intervento sarà suddiviso in tre stralci di cui i primi due a carico dei lottizzanti come opere di urbanizzazione dei comparti C1 e C2.

La nuova previsione di area ha una superficie di circa 4,5 ettari, resta parte del territorio rurale e non avrà alcuna edificabilità; essa è destinata ad ospitare una vasca di laminazione nella quale verranno convogliate le portate di piena scaricate nello scolo Gambisa, utile a ridurre i colmi di portata lungo il percorso fino a Limidi e collegate ai nuovi comparti edificatori, C1 di via 1°

² Il recepimento dell'area quale 'Dotazione ecologico-ambientale' è oggetto della Variante 2013 II° al RUE.

Maggio e via Corte, e C2 di via Corte e via Gambisa, entrambi afferenti con i loro scarichi di acque meteoriche alla rete fognaria mista con sbocco delle portate di piena allo scolo Gambisa, in coerenza al progetto preliminare citato.

Fatte salve eventuali diverse disposizioni impartite dagli Enti superiori competenti in materia nonché gestori, occorrerà prevedere la realizzazione di un manufatto di gestione delle acque di prima pioggia da ubicarsi in prossimità dei manufatti scolmatori esistenti e di quello in progetto o, al più, al terminale del tratto tombato del Cavo Gambisa; ciò al fine di limitare gli impatti ambientali negativi sulla qualità delle acque del ricettore e nell'invaso di laminazione.

Si richiama poi la necessità di una progettazione che consenta di limitare la presenza di insetti e animali dannosi e che stabilisca i criteri per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera idraulica. Dovrà altresì essere prevista e attuata un'attenta gestione della vasca di laminazione, sempre al fine di evitare possibili problematiche di carattere igienico-sanitario e ambientale.



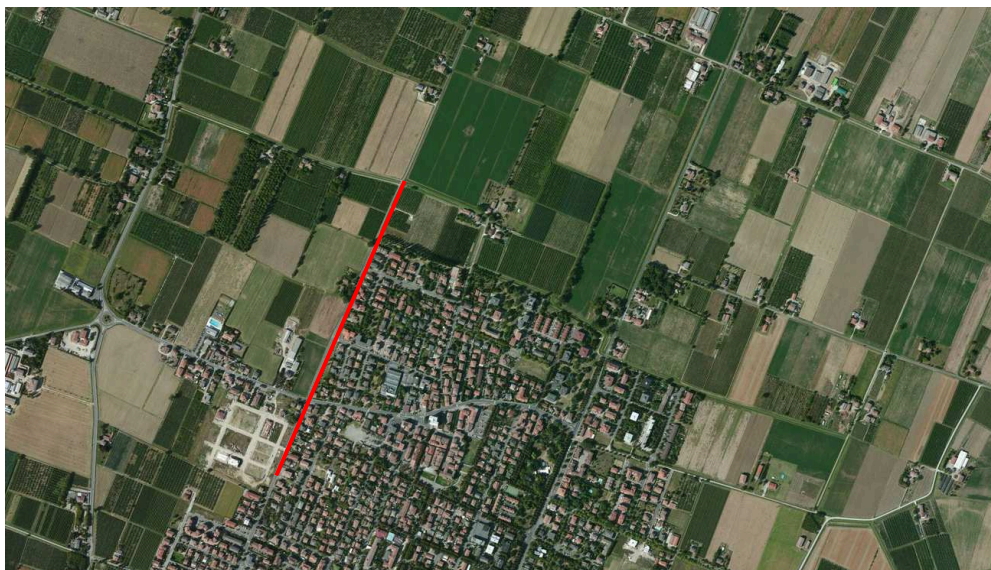
Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto digitale

Contestualmente alla modifica si provvede all'aggiornamento della legenda inserendo la nuova voce 'Nuova vasca di laminazione per acque meteoriche'.

- Var. 3.2 - Soliera, individuazione cartografica dei collettori in progetto che recapitano nella vasca di laminazione di cui alla variante 3.1.

La modifica recepisce nel POC ulteriori elementi previsti nel 'Progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo e relativo reticolo idrografico superficiale di recapito (scolo Gambisa) in relazione allo stato di fatto e alle previste espansioni urbanistiche', approvato con Del. G.C. n° 91 del 17/11/2011.

Si tratta in particolare dei tracciati del 'Reticolo idrografico superficiale di progetto' e della 'Rete drenaggio acque meteoriche di progetto', recepiti quali 'Nuovi collettori per acque reflue bianche e nere', che si sviluppano lungo via 1° maggio, fra via F.lli Bandiera e la vasca di laminazione prevista. Tali collettori hanno andamento sud-nord e si sviluppano in fregio alla viabilità. La loro realizzazione è a carico dei comparti C1e C2, e sono destinati a convogliare nella vasca di laminazione le acque **bianche** dei comparti stessi, consentendo di risolvere le criticità presenti nel quadrante urbano.



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto digitale

~~Var. 3.3 – Sozzigalli, individuazione di un'area da destinare ad attrezzature, spazi collettivi e/o di interesse pubblico nel territorio rurale.~~

~~La modifica interessa un'area di forma pentagonale, di superficie pari a ca. 21.713 mq, attualmente a seminativo, che sarà destinata a funzioni connesse alla pubblica sicurezza e ad attività sportive, ospitando un poligono di tiro per l'addestramento degli agenti della polizia municipale. Essa si colloca a sud-ovest della frazione di Sozzigalli, fra via S. Maria, via Ponte Rotta, via Bertola e via Imperiale, ad una distanza da questi assi viari compresa fra i 210 m e gli 425 m. Intorno sono presenti diversi fabbricati a distanza variabile fra i 135 m e i 250 m ca.~~

~~Per tale attività sarà consentita la realizzazione di 40 mq di Su di strutture leggere per servizi, da destinarsi esclusivamente a servizi igienici e spogliatoi.~~

~~Al fine di limitare gli impatti sulle componenti suolo e sottosuolo e sul clima acustico il progetto prevede:~~

- ~~— idonee la realizzazione di un terrapieno di contenimento che fungerà da barriera, apportando una attenuazione dei livelli acustici presso i ricettori. **mitigazione delle opere**~~
- ~~— l'accesso unicamente da via Ponterotto,;~~

~~La realizzazione dei suddetti interventi è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione che preveda precise garanzie riguardo alla continuità della medesima attività, il divieto di subentro di attività diverse e l'obbligo di demolizione dei manufatti in caso di cessazione dell'attività, nonché gli impegni del richiedente riguardo all'adeguamento delle reti di urbanizzazione e la realizzazione di opere di mitigazione ambientale dell'insediamento. La modifica comporta l'introduzione nelle Norme del Piano di un nuovo articolo per disciplinare tale attività, (si vedano i successivi capitoli 4 e il titolo 'Norme di attuazione come modificate per effetto della presente Variante').~~



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto digitale

3.2 Altre modifiche cartografiche

Var. 5.1 – Riclassificazione ambito AR.1 di Secchia in Ambito AR.2³ e contestuale inserimento individuazione del comparto n.11 come adeguamento del POC a previsione già ammissibile in base al RUE vigente

La modifica recepisce nel POC le previsioni di riqualificazione di un comparto a fini residenziali già previsto nel RUE e nel PSC e il miglioramento dell'accessibilità, che prevedono l'inserimento del comparto in attuazione con il numero 11, nel rispetto delle seguenti prescrizioni (in coerenza con quanto previsto dal PSC):

- usi ammissibili: a (uso principale), b1, b2.1, b2.7, b3.1, b3.3, b4 eccetto b4.4.4, b5, e1, f5 (usi complementari);
- UT max = 0,4 mq/mq (o UT preesistente se superiore)
- superficie permeabile (SP) minima pari al 40% della Superficie territoriale (o SP preesistente se inferiore)
- numero di piani massimo ammissibile =3

La riqualificazione dell'area deve inoltre prevedere un miglioramento della accessibilità in condizioni di sicurezza stradale e un nuovo percorso pedonale sul fronte di via Serrasina.

³ Come già previsto in cartografia in fase di adozione.



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto digitale

- **Var. 6.1 – rettifica ambito D3.1 n° 9 a Limidi.**

La variante recepisce nel POC la Del. di G.C. n° 36 del 26/04/2013. Essa comporta la riclassificazione di un'area di superficie pari a 492 mq da Zona omogenea D.3.1 'Porzioni edificabili per attività produttive' a 'Strade nuove e da riqualificare'. La modifica è funzionale a garantire l'accesso alle proprietà poste in ambito agricolo a sud-est del comparto n° 9 e si configura come limitata rettifica dell'ambito produttivo. La variante genera la riduzione della superficie territoriale del comparto 9 per un totale di 492 mq, e limita la S_{uc} massima ammissibile a 2.920 mq, con una riduzione complessiva di 256 mq., determinando una riduzione del dimensionamento di piano (cfr. par. 5.2).



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto digitale

- **Var. 6.2 - Limidi, ampliamento e spostamento del distributore di carburante previsto lungo la SP12, fra Soliera e Limidi.**

La modifica recepisce nel POC il progetto aggiornato di realizzazione dell'impianto, che prevede:

- la superficie è ridefinita per una superficie di ~~maggiore superficie, per un totale di 4096~~ 4.850 mq. Tale dimensione è in grado di offrire maggiori servizi agli utenti;

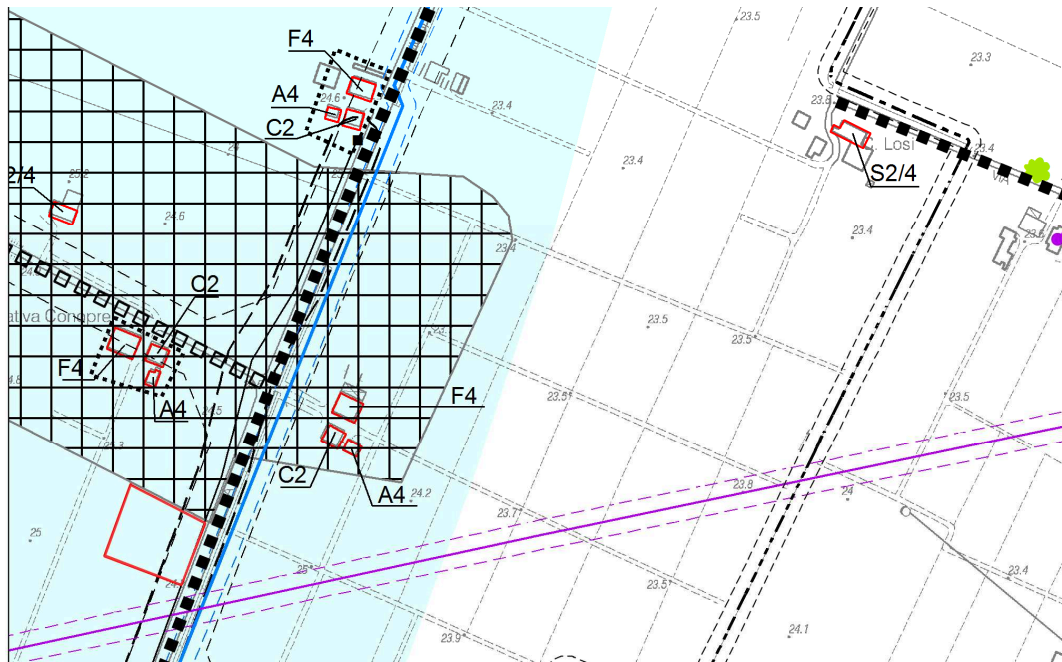
- spostamento verso nord dell'area, in maniera da non interessare la fascia di rispetto del gasdotto di 1° specie presente;

~~L'area interessa in minima parte nella porzione più settentrionale 'Aree archeologiche' da PSC, individuate dal PTCP vigente come 'Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica b1', di cui all'art. 41 A, c. 2, lettera b1 delle Norme del PTCP. Gli interventi dovranno pertanto rispettare su tale area le prescrizioni del PTCP (cfr. sottostante estratto tav. 2.2).~~

L'area per il distributore non interessa 'Aree archeologiche' da PSC, in recepimento del PTCP come 'Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica b1' (art. 41 A, c. 2, lettera b1 delle Norme del PTCP).



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto digitale



Estratto della tav. 2.2 del PSC con localizzazione del distributore di carburante

4. Proposte di variante alle norme del POC per effetto della presente variante

La presente proposta di variante al POC comprende la seguente modifica alle Norme di attuazione del POC, di seguito elencate, buona parte delle quali si collegano a Varianti cartografiche descritte nel precedente capitolo. Nella successiva sezione ‘Norme tecniche di attuazione sono inoltre presentati in versione testo confrontato gli articoli delle Norme di POC.

4.1 - Integrazione del comma 3 ter ‘Risparmio e riutilizzo delle risorse idriche’, dell’art. 1: – Disposizioni generali, con la specificazione dei nuovi ambiti introdotti dalla Variante.

Si procede a richiamare l’obbligo di applicare i contenuti dell’allegato 1.8 al PTCP come richiesto dalla Provincia di Modena per tutti gli ambiti di nuovo insediamento, prescrizione già contenuta nelle schede Valsat cui si rimanda, aggiornando di conseguenza il primo capoverso.

...(omissis)...

3ter. Risparmio e riutilizzo delle risorse idriche

Negli interventi previsti dal POC di nuova costruzione di edifici con più di 4 alloggi e quando richiesto nelle schede VALSAT, si richiama l’applicazione delle indicazioni per il risparmio della risorsa idrica di cui all’allegato 1.8 delle Norme del PTCP con riferimento all’impiego di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (frangigetto, riduttori di flusso, rubinetteria a risparmio, cassette di risciacquo a flusso differenziato, vaso WC a risparmio, ecc.), ed i consumi delle apparecchiature irrigue nei giardini privati o condominiali (sistemi temporizzati a micropioggia, a goccia, ecc.), non ché all’utilizzo di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e di acque reflue recuperate, per usi compatibili e comunque non potabili, attraverso opportuno stoccaggio e apposite reti di distribuzione (irrigazione aree verdi, riuso in cassette di risciacquo, operazioni di pulizia e lavaggi stradali, ecc.).

...(omissis)...

Inoltre viene integrato il secondo capoverso, inerente l’obbligo per gli ambiti localizzati in ‘Aree di tutela dei corpi idrici sotterranei’ di realizzare sistemi di smaltimento in loco per le acque meteoriche, inserendo il nuovo ambito D3.1 n° 12 (l’ambito C2 n° 13 non interessa tali aree):

...(omissis)...

In particolar e negli ambiti AR2-1, AR2-7, C2-1, C2-8, D3.1-2, D3.1-10, D3.1-11, **D3.1-12**, D3.2-1, D3.2-3, si prescrive la realizzazione di sistemi per lo smaltimento in loco (trincea drenante o simili) delle acque meteoriche raccolte dalle superfici coperte degli edifici e da eventuali altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate da sostanze che possano inquinare la falda, non considerandosi ‘scarico’, ai sensi della normativa vigente, lo smaltimento di tali acque. Per questi comparti, si prescrive la realizzazione di sistemi di accumulo opportunamente dimensionati, aventi la funzione plurima rivolta alla possibilità di riutilizzo di tali acque per gli usi non potabili compatibili sopra citati; il ‘troppo pieno’ di tali sistemi di accumulo confluirà nel suddetto sistema di smaltimento per drenaggio.

...(omissis)...

4.2 – Aggiornamento del comma 1 dell’art. 3 – Comparti per nuovi insediamenti urbani C1 e C2, inserendo i dati inerenti il nuovo ambito C2 n° ~~13~~ in zona via 1° maggio (var. n° 2.1).

... (omissis)...

Comparto C2 n. ~~13~~ (Capoluogo Via Donatori di Sangue)

- $ST = mq$ ~~2.840~~ ~~2.273~~
- $UT\ max =$ ~~0,28~~ ~~0,35~~ mq/mq
- $UF\ min = 0,5\ mq/mq$
- $NP\ max = 4$
- $SP\ min = 50\%$

4.3 – Aggiornamento del comma 1 dell’art. 4 – Comparti per nuovi insediamenti produttivi D3.1 e D3.2, inserendo i dati inerenti il nuovo ambito D3.1 n° 12 di via Morello di Mezzo (var. n° 2.2).

...(omissis)...

Comparti D3.1 n. 2 e 10 (Capoluogo), n. 9 (Limidi) e n. 11 (Sozzigalli) e n. 12 (Capoluogo)

- $UT\ max = 0,40\ mq/mq$
- $SP\ min = 10\%$ della SF

...(omissis)...

4.4 – Aggiornamento del comma 1 dell’art. 4 – Comparti per nuovi insediamenti produttivi D3.1 e D3.2, inserendo l’uso b.4.5, per correzione di errore materiale in quanto l’uso è già ammesso nei comparti analoghi:

...(omissis)...

“2. **Usi ammissibili:** nei comparti **D3.1** : b2.5, b2.6, b3.2, c1, c2, f1, f2. 2, f2.4, f5;

- nel solo comparto **D3.1 n. 2** sono ammessi inoltre: b1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.3;
- nei comparti **D3.2 n.1** : b1, b2.1n, b2.2n, b2.3n, b2.5, b2.6, b2.7, b3.2, b4.3, b4.4, **b4.5**, e1, f1.1, f2.2, f2.4, f5; è ammesso inoltre l’uso b2.1a, per una SV massima di 30 mq., qualora l’attività di vendita al minuto sia complementare ad un’attività di vendita all’ingrosso;
- nei comparti **D3.2 n. 3:**b4.5;”
- **...(omissis)...**

4.4 — Inserimento di un nuovo articolo per disciplinare la nuova attrezzatura di interesse pubblico nel territorio rurale. Trattando previsioni site in territorio rurale, il nuovo articolo viene inserito dopo l'articolo inerente Interventi per attività economiche particolari nel territorio rurale, e assumerà il numero 10.

~~**Art. 10 Interventi per attrezzature e spazi collettivi nel territorio rurale**~~

~~Nel territorio rurale di via Ponterotto è individuata con specifica grafia un'area per attrezzature, spazi collettivi e/o di interesse pubblico nel territorio rurale, destinata alla realizzazione di un poligono di tiro. Fermi restando gli obblighi di convenzionamento del richiedente con il Comune ai sensi dell'art. 4.2 comma 9 del PSC, dovranno essere oggetto di approfondimenti in fase di progettazione e convenzionamento:~~

~~— l'accessibilità avverrà da via Ponterotto e dovranno attuarsi forme di controllo atte a garantire le necessarie condizioni di sicurezza;~~

~~— la valutazione del rischio di inquinamento da piombo del suolo e sottosuolo, individuando i necessari interventi di bonifica e mitigazione degli impatti, in conformità con i contenuti della Valsat del PSC;~~

~~— la compatibilità acustica dell'intervento rispetto i recettori presenti, garantendo il rispetto di quanto previsto nelle relazioni balistiche e di valutazione di impatto acustico allegate alla Valsat del PSC.~~

A seguito dell'inserimento del nuovo articolo i successivi articoli 10 e 11 assumono la nuova numerazione 11 e 12:

~~**Art. 11 10 — Rilocalizzazione di edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche**~~

~~...(omissis)...~~

~~**Art. 12 11 — Espropri**~~

~~...(omissis)...~~

4.5 Recepimento in sede di POC dell'Ambito AR-2 di Secchia, già previsto nel RUE, in coerenza con quanto ammesso dal RUE e dal PSC: introduzione di punto specifico relativo al comparto:

“Comparto AR2.11 (Secchia)

- ST = mq 2.691 ca
- Usi ammissibili: a (uso principale), b1, b2.1, b2.7, b3.1, b3.3, b4 eccetto b4.4, b5, e1, f5 (usi complementari);
- UT max = 0,4 mq/mq o UT preesistente se superiore
- SP min = 40% di ST o SP preesistente se inferiore
- NP max = 3.

Prescrizioni: miglioramento dell'accessibilità, in particolare dovrà essere previsto il miglioramento della sicurezza stradale e pedonale del fronte su via Serrasina.”

Si provvede infine a correggere i seguenti errori materiali della Variante 2009-2014:

a) parametri di St e Ut per l'ambito B.2.1 di via Morello di Mezzo a Soliera, nell'ambito della programmazione delle aree edificabili per la residenza, a parità di Su/Sc e N. alloggi:

B.2.1	CAPOLUOGO Via Morello	3.320 5.290	0,32 0,20	tutto	1.058	100%	1.058	8
--------------	--------------------------	----------------------------------	--------------------------------	-------	-------	------	-------	---

nonché ad allineare e coordinare la definizione/indicazione dei parametri urbanistici alle modifiche operate dalla Variante 2013 II° in adeguamento alla DAL n. 279/2010: la Su diviene sistematicamente Sc.

5. Aggiornamento contenuti del POC a seguito della presente Variante

5.1 Previsioni inerenti gli insediamenti residenziali – dimensionamento residenziale del piano

La presente Variante al POC, mette in attuazione il nuovo ambito previsto dalla Variante 2013 II° al PSC in zona via 1° maggio (var. 2.1).

La modifica comporta un incremento delle aree previste dalla programmazione del POC 2009-2014 (come modificato a seguito della approvazione della Variante 2013 I) per una potenzialità edificatoria di ulteriori **6 14** alloggi, pari ad un incremento estremamente limitato, corrispondente allo **0,75-1,7%**. La Tabella A del POC 2009-2014 – Programmazione delle aree edificabili per la residenza, viene modificata come segue:

Comune di SOLIERA: Piano Operativo Comunale 2009-2014 – Variante 2013 II°

Tab. A Programmazione delle aree edificabili per la residenza

ZONA	LOCALITA'	ST o SF mq.	UT o UF mq/mq.	Quota di attuazione	SUc aggiuntiva	stima della % residenza	SUc residenza	ALLOGGI n.
AR2 - 1	CAPOLUOGO Magazzino Comunale	8.824	1,22	tutto	9.500	90%	8.550	68
AR2 - 5	CAPOLUOGO Via 1° Maggio	2.668	0,40	tutto	1.067	70%	747	6
AR2 -7	SOZZIGALLI	2.984	0,25	tutto	746	100%	746	6
AR2 -8	CAPOLUOGO Via Caduti	12.787	0,40	tutto	5.115	100%	5.115	41
AR1 - 10	Grande Rosa	9.367	0,40	tutto	3.747	100%	3.747	30
AR2 -11	SECCHIA	2.691	0,40	tutto	1076	100%	1076	8
B2.1	CAPOLUOGO Via Morello	3.320 5.290	0,32 0,20	tutto	1.058	100%	1.058	8
B2.2	CAPOLUOGO Via Scuola da dismettere	5.270	0,40	tutto	2.108	100%	2.108	17
C1 - 3	CAPOLUOGO Arginetto Sud	66.670	0,36	tutto	18.001	100%	18.001	144
C2 - 1	CAPOLUOGO Zona Sportiva	51.507	0,15	tutto	7.726	100%	7.726	62
C2 - 5	SOZZIGALLI Via Sabbioni	28.916	0,20	tutto	5.783	100%	5.783	46
C1 - 2	CAPOLUOGO Corte	81.943	0,36	75%	14.625	95%	13.894	111
C1 -2	CAPOLUOGO Corte - PEEP			30%	3.047	100%	3.047	24
C2 - 8	CAPOLUOGO Via Serrasina	8.000	0,40	tutto	3.200	100%	3.200	26
C2 -9	LIMIDI Via Papotti	55.600	0,17	tutto	9.450	88%	8.340	67
C2-4	LIMIDI Zona Nord	11.820	0,15	tutto	1.773	100%	1.773	14
C2-3	LIMIDI Lotto aggiuntivo nel C2.3	783	0,40	tutto	313	100%	313	3
C2-10	CAPOLUOGO Via Gambisa	87.000	0,20	50%	8.700	100%	8.700	70
C2-13	<i>CAPOLUOGO Via Donatori di sangue</i>	2.273 2.840	0,35 0,28	<i>100%</i>	<i>795</i>	<i>100%</i>	<i>795</i>	<i>6</i>
C2.15	CAPOLUOGO Via Caduti di Nassirya	11.500	0,25	tutto	2.100	100%	2.100	17
1)TOTALE previsioni POC		460.032 456.460			104.454 99.930		101.342 96.819	803 774

*Alloggi già previsti dal RUE con intervento diretto.

Poiché il dimensionamento complessivo residuo ad oggi del PSC per la residenza (calcolato sottraendo le aree già attuate con il POC 2003-2008 e aggiungendovi le nuove previsioni di

sviluppo urbano che sono state introdotte successivamente con le Varianti del 2009, ~~e del 2013~~ e **2013 II°** è pari a 1.103 alloggi, l'edificazione in programma con il POC a seguito della presente variante si mantiene sostanzialmente inalterata, attestandosi sul **72,8%** (a fronte del 72,5% del valore della variante 2013).

Quota % di attuazione rispetto al dimensionamento residuo del PSC: ~~72,5~~ **72,8-70,2 %**

5.2 Previsioni inerenti gli insediamenti produttivi – dimensionamento produttivo del piano

Il POC vigente metteva in attuazione, per il quinquennio 2009-2014, comparti edificatori per una potenzialità di poco inferiore a 55.000 mq di nuova superficie utile per attività produttive, come si vede nella tabella B.1 di seguito, che corrispondono al 70% del dimensionamento complessivo residuo del PSC. Per dimensionamento del PSC si considera il dimensionamento calcolato al momento della conversione del PRG in PSC del 2003 al netto delle realizzazioni nel quinquennio 2003-2008, che risulta pari a 77.000 mq di **S_{Uc}**.

La presente variante al POC mette in attuazione un nuovo ambito produttivo, D.3.1 n° 12, a est di via Morello di mezzo (variante 2.3) e determina una riduzione dell'ambito D3.1 n°9 a seguito della variante 6.1, per 492 mq di St e 256 mq di **S_{Uc}**.

Essa comporta anche una riduzione dell'ambito D3.1 n° 10 a seguito della variante 1.2, per una superficie territoriale pari a 58.649 mq e una superficie **utile complessiva** di 23.460 mq, che portano il residuo complessivamente a: 59.007 mq di St e 23.602 mq di **S_{Uc}**. L'ambito D3.1 n° 10 era in attuazione nel POC vigente per il 60%, per un valore complessivo della **S_{Uc}** pari a 28.237 mq, a seguito della presente variante pertanto il comparto viene ad essere interamente compreso nel presente POC. Si determina inoltre una riduzione della St e della **S_{Uc}**, quest'ultima in particolare per un valore pari a 4.635 mq, come evidenziato nella sottostante tabella. Si determina pertanto una riduzione della St pari a 45.828 mq e un limitato incremento della **S_{Uc}** pari a 493 mq. Il POC vigente metteva in attuazione una quota complessiva delle previsioni per attività produttive pari al 70% delle previsioni del PSC. La quota rimanente corrispondeva all'esaurimento della capacità edificatoria dell'ambito D3.1 n° 10. La presente variante al POC, stralciando ca. metà delle aree facenti parte dell'ambito D3.1 n° 10 di fatto comporta l'inserimento nel POC dell'intera quota di previsioni per attività produttive presenti nel PSC.

Tab. B.1 - Comune di SOLIERA: Piano Operativo Comunale 2009-2014

Programmazione degli ambiti specializzati per attività produttive, secondari e terziari

ZONA	LOCALITA'	ST mq.	UT mq./mq	Quota di attuazione	S _{Uc} aggiuntiva
D1	CAPOLUOGO Via Primo Maggio	4.762	0,70	Tutto	3.333
D1.6	APPALTO Area ex SICEM	Si tratta di intervento di trasformazione ad uso commerciale dell'insediamento ex-produttivo esistente; non si prevedono incrementi di SU			
D3.1-2	CAPOLUOGO Via Morello (centro culturale polivalente)	10.368	0,40	tutto	4.147
D3.1-9	LIMIDI Via Archimede	7.940 7.448	0,40 <i>A volumetria definita</i>	tutto	3.176 2.920 2.979
D3.1-10	CAPOLUOGO Via Arginetto (sud Soliera)	117.656 59.007	0,40	0,60 tutto	28.237 23.602
D3.1-11	SOZZIGALLI Via Pellico	9.004	0,40	tutto	3.602
D3.1-12	<i>CAPOLUOGO</i> <i>Via Morello di mezzo</i>	<i>12.821</i>	<i>0,40</i>	<i>tutto</i>	<i>5.128</i>
D3.2-1	CAPOLUOGO-APPALTO Via Modena-Carpi	7.997	0,40	tutto	3.199
D3.2-43	SOZZIGALLI Casa di Riposo	27.582	0,305	tutto	8.433

1)TOTALE previsioni POC	185.309 138.989		54.128 54.365 54.423
-------------------------	--------------------	--	----------------------------

Quota % di attuazione rispetto al dimensionamento del PSC: 100%

70

5.3 Previsioni inerenti il territorio rurale

~~La presente Variante 2013 II° individua nel territorio rurale una nuova previsione di area per 'Attrezzature, spazi collettivi e/o di interesse pubblico nel territorio rurale' a Sozzigalli.~~

~~L'area è destinata ad ospitare un poligono di tiro, per una superficie pari a 21.713 mq. Per tale attività sarà consentita la realizzazione di 40 mq di Sue di strutture leggere per servizi, da destinarsi esclusivamente a servizi igienici e spogliatoi.~~

~~La realizzazione dell'intervento è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione che preveda precise garanzie riguardo alla continuità della medesima attività, il divieto di subentro di attività diverse e l'obbligo di demolizione dei manufatti in caso di cessazione dell'attività, nonché gli impegni del richiedente riguardo all'adeguamento delle reti di urbanizzazione e la realizzazione di opere di mitigazione ambientale dell'insediamento.~~

5.4 Entità complessiva delle previsioni di investimento per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi e le infrastrutture e impianti di pubblica utilità

La presente variante introduce una nuova previsione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, corrispondente al 'Progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo e relativo reticolo idrografico superficiale di recapito (scolo Gambisa) in relazione allo stato di fatto e alle previste espansioni urbanistiche', approvato con Del. G.C. n° 91 del 17/11/2011.

Nel POC vengono in particolare individuate:

- la vasca di laminazione quale 'Nuova vasca di laminazione per acque meteoriche' **destinata a raccogliere prevalentemente acque bianche** (var. n° 3.1).
- i collettori che recapitano nella vasca di laminazione di cui sopra (var. n° 3.2).

L'attuazione degli interventi è suddivisa in 3 stralci:

- Stralcio 1: realizzazione prima tratta della condotta scatolare 2,50 x 1,25 m sul fronte del comparto "C1" in adiacenza a Via 1° Maggio, dall'altezza di Via F.lli Bandiera ad immediatamente a valle dell'attraversamento di Via Corte, per uno sviluppo di circa 250 m. Tale opera potrà in fase transitoria assolvere alla funzione di vaso di laminazione delle portate meteoriche generate dalle prime aree urbanizzate del comparto "C1" (capacità del volume in linea sufficiente a contenere le acque di corrivazione superficiale di circa 3,5 ha di estensione), con scarico in invarianza idraulica (20 l/(s ha)) nel collettore per acque miste in CLS DN 1200 di Via Gambisa;
- Stralcio 2: realizzazione seconda tratta di completamento della condotta scatolare 2,50 x 1,25 m sul fronte del comparto "C2" fino al recapito nello Scolo Gambisa a cielo aperto, per uno sviluppo di circa 500 m. Tale opera potrà in fase transitoria assolvere alla funzione di vaso di laminazione delle portate meteoriche generate dalle prime aree urbanizzate dei comparti "C1" e "C2" (capacità del volume in linea sufficiente a contenere le acque di corrivazione superficiale di circa 11 ha di estensione), con scarico in invarianza idraulica (20 l/(s ha)) nello Scolo Gambisa a cielo aperto a lato di Via Gambisa;

- Stralcio 3: collegamento della condotta scatolare alla rete fognaria mista esistente in corrispondenza di Via 1° Maggio-Via F.lli Bandiera mediante manufatto scolmatore opportunamente dimensionato, risagomatura del tratto di Scolo Gambisa a cielo aperto a monte del Canale di Soliera con adeguamento del carraio esistente e sifonamento del Canale di Soliera stesso con idoneo manufatto e realizzazione della vasca di laminazione delle portate in fregio allo Scolo Gambisa con capacità a gestire eventi pluviometrici di frequenza cinquantennale con recapito finale allo Scolo avente picco contenuto entro gli 850-900 l/s;

Come prescritto all'Art 2.10 comma 4 delle Norme del PSC, è individuata un'area periurbana a nord del Capoluogo destinata a vasca di laminazione a cielo aperto delle acque meteoriche, prevista nell'ambito del 'Progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico delle rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo e relativo reticolo idrografico di recapito (scolo Gambisa) in relazione allo stato di fatto e alle previsioni urbanistiche', approvato con Del. G.C. n. 91 del 17/11/11.

Fatte salve eventuali diverse disposizioni impartite dagli Enti superiori competenti in materia gestori, occorrerà realizzare un manufatto di gestione delle acque di prima pioggia da ubicarsi in prossimità dei manufatti scolmatori esistenti e di quello in progetto o, al più, al terminale del tratto tombato del Cavo Gambisa; ciò al fine di limitare gli impatti ambientali negativi sulla qualità delle acque del ricettore e nell'invaso di laminazione.

In sede di progettazione dell'invaso dovrà inoltre essere prevista l'adozione di accorgimenti atti ad evitare la proliferazione e diffusione di insetti o altri animali nocivi e dovranno essere stabiliti i criteri per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera idraulica. Si richiama poi la necessità di un'attenta gestione della vasca di laminazione, sempre al fine di evitare possibili problematiche di carattere igienico-sanitario e ambientale.

Gli oneri sono in parte a carico dell'Amministrazione Comunale (55,5%), ed in parte ai soggetti attuatori dei comparti C1(22,4%) e C2 (22,1%).

Sarà inoltre migliorata l'accessibilità del comparto C2.13 mediante realizzazione di una pista ciclo-pedonale, che garantirà il collegamento con la rete ciclabile urbana; nonché di un eventuale nuovo collegamento viario.

La tabella C del capitolo 7 del titolo Relazione illustrativa del POC 2009-2014, viene di conseguenza modificata come segue:

Tab. C - Comune di SOLIERA: POC 2009-2014 - Programmazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità

N.	Descrizione	dati quantitativi	Vincoli di esproprio	opera progettata	Stima del costo totale	Stima del costo per il Comune	Possibile fonte di finanziamento
CAPOLUOGO							
1	Realizzazione del collettore delle acque bianche al servizio della zona di Via Arginetto e della vasca di laminazione c/o Cimitero	collettore 2,5 Km; vasca di laminazione	xx	si	770.000	770.000	Contributo a carico dei soggetti attuatori dei comparti privati afferenti
2	Riassetto di Via Primo Maggio e Via Corte , comprese la realizzazione della pista ciclabile	circa 2,3 Km	x	no	400.000	400.000	
3	Integrazione della rete di percorsi pedonali e ciclabili urbani in Via Roma	circa 250 m	xx	no	110.000	110.000	
4	Prolungamento di Via Arginetto verso sud, comprensivo di pista ciclabile	circa m. 400	no	no	?	0	A carico dei soggetti attuatori del comparto C1 n.3
5	Acquisizione zona G2 per impianti sportivi	circa 9,2 h	no		900.000	0	A carico dei soggetti attuatori del comparto C1 n.3
6	Progettazione e realizzazione nuovo campo di calcio con relativi servizi e tribuna		no	no	2.500.000	2.500.000	Alienazione area AR2-8 di proprietà del Comune
7	Realizzazione nuova cabina di decompressione del gas		no	no	500.000	250.000	a carico dei privati (comparto C2-1) con un contributo di 250.000 del Comune

8	Scuola Garibaldi: ristrutturazione I lotto		no		2.000.000	2.000.000	
9	Riqualificazione quartiere via Bixio - Via Bandiera (Interventi nelle sedi stradali, marciapiedi, dissuasori velocità, etc.)		no		600.000	600.000	
10	Sistemazione area Fiera		no		320.000	320.000	
11	Bocciodromo: rifacimento copertura, manutenzioni varie e nuovo accesso		no		250.000	250.000	
12	Scuola infanzia Muratori: rifacimento fognature		no		100.000	100.000	
13	Riqualificazione via Arginetto		no		150.000	150.000	
14	Sistemazione Piazza Fratelli Sassi		no		400.000	400.000	
15	Acquisizione area e realizzazione della nuova Scuola Materna di via Gambisa		no		3.500.000	3.500.000	
16	Sistemazione sottotetto casa protetta		no		130.000	130.000	
17	Sottopasso ferroviario località Appalto		x		2.000.000	1.000.000	A carico di RFI al 50%
18	<i>Interventi di riequilibrio idraulico della rete fognaria principale della zona ovest del Capoluogo.</i>		x	si	1.790.000	1.165.683	<i>Il 22,4% è a carico dei lottizzanti del nuovo comparto "C1" su Via 1° Maggio e Via Corte, e il è a 22,1% a carico dei lottizzanti del nuovo comparto "C2" su Via Corte e su Via Gambisa</i>
34	Realizzazione pista ciclopedonale, in collegamento con la rete ciclabile urbana ed eventuale nuova viabilità nel comparto C.2-13		x	no	?	0	A carico dei soggetti attuatori del comparto
35	Realizzazione parcheggio pubblico e complesso sportivo Comparto C2-15 via Caduti di Nassirya (PdR)	26.250	x	no	?	?	
36	Realizzazione complesso scolastico via Caduti di Nassirya (PdR)	10.277	x	no	?	?	
	LIMIDI						
19	Prolungamento di Via Archimede fino al confine con Carpi e quota parte del ponte sul Cavo Lama	circa m.150	x	no	140.000	140.000	
20	Collettore delle acque bianche dalla zona industriale al Cavo Lama	circa m.400	xx	si	?	0	A carico dei soggetti attuatori dei comparti D3 n. 6, 7 e 9 (salvo esproprio)
21	Integrazione dei percorsi pedonali e ciclabili nella zona della Chiesa e in Via Papotti	circa m. 400	no	si	100.000	100.000	
22	Realizzazione di parcheggio presso la scuola in Via Papotti	circa 1900 mq.	no	si	200.000	0	A carico dei soggetti attuatori (art.18)
23	Realizzazione stazione-ecologica		no		300.000	300.000	
24	Parco nella frazione di Limidi		no		300.000	300.000	
	SOZZIGALLI						
25	Pista ciclabile dal centro civico alla zona industriale	circa m.800	x	si	200.000	200.000	
26	Primo stralcio di realizzazione del nuovo plesso scolastico Scuola primaria e di infanzia		no		4.630.000	4.630.000	
27	Ritrovo sportivo		no		120.000	120.000	
28	Sistemazione di via Sabbioni		x		250000	250000	
	TERRITORIO RURALE						
29	Risistemazione e messa in sicurezza dell'incrocio fra la Via S.Maria e la Via Canale	circa 1000 mq.	x	no	?		importo non definito
30	Allargamento e messa in sicurezza della Via S.Michele	circa 30.000 mq.	x	no	?		importo non definito
31	Realizzazione nuova strada fra SP 413 e SS12 e nuovo Ponte sul passo uccellino		x		10.000.000	10.000.000	
33	Realizzazione marciapiede fronte strada e nuovo accesso ai sensi del Codice della Strada nell'AR2 a Secchia	circa 80 ml	no		?	0	A carico dei soggetti attuatori del comparto
	INTERO TERRITORIO COMUNALE						
32	Manutenzione straordinaria strade comunali e segnaletica orizzontale		no		800.000	800.000	

	TOTALE EURO				31.700.000	28.910.000	
					33.490.000	30.075.683	
<p>Note: Sono evidenziate in fondo grigio le opere pubbliche già individuate nel POC 2003-2008 che confluiscono nel nuovo POC 2009-2014</p> <p>Nella colonna “vincoli di esproprio” sono evidenziate con i, simbolo xx le opere per le quali le procedure di esproprio sono state avviate, e con il simbolo x quelle per le quali occorrerà avviare procedure di esproprio ma, in mancanza ancora del progetto non sono ancora identificabili i mappali delle proprietà da espropriare; per queste ultime l’elenco delle proprietà espropriande sarà inserito nel POC al momento dell’approvazione del progetto definitivo.</p>							

5.5 Sintesi delle previsioni per localita’

Sintesi delle previsioni del POC riguardo al capoluogo

Le principali previsioni di sviluppo del Capoluogo, sia residenziali che produttive, si attestano sugli assi paralleli di via Arginetto e di via Primo Maggio.

Per quanto riguarda la zona di via Arginetto la presente Variante modifica solo le previsioni produttive, riducendo il comparto D3.1-10, già compreso nel POC, e introduce il nuovo ambito D3.1 n° 12.

Le modifiche confermano complessivamente il ruolo dell’asse est di Soliera, come asse strategico di completamento e di densificazione frutto di un progetto unitario di trasformazione urbana.

Viene confermato il prolungamento della Via Arginetto verso sud a servizio dei nuovi comparti residenziali e produttivi.

Lungo l’asse di via Primo Maggio la variante al POC introduce il nuovo ambito residenziale C2 n° **12 13** di via Donatori di Sangue, per complessivi 796 mq di Su e 6 alloggi.

E’ inoltre prevista la realizzazione di una nuova pista ciclopedonale, in collegamento con la rete ciclabile urbana e l’eventuale viabilità di accesso carrabile di collegamento fra via Donatori di Sangue e via I° Maggio.

In quest’area sono inoltre previsti gli interventi di cui al ‘Progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo e relativo reticolo idrografico superficiale di recapito (scolo Gambisa) in relazione allo stato di fatto e alle previste espansioni urbanistiche’, approvato con Del. G.C. n° 91 del 17/11/2011, a nord del capoluogo.

Lo studio prevede la messa in sicurezza idraulica delle reti fognaria e idrografica superficiale mediante:

- realizzazione di un vaso di laminazione delle portate di piena scaricate nello Scolo Gambisa utile a ridurre i colmi di portata lungo il percorso fino a Limidi.

- potenziamento della capacità idraulica della dorsale principale della rete fognaria di bacino nel tratto compreso tra via I° Maggio in corrispondenza della lottizzazione "C1" – incrocio con Via F.lli Bandiera – fino allo sbocco in Via Gambisa all’omonimo cavo scoperto con risagomatura dello stesso fino all’intersezione con il Canale di Soliera; L’intervento sarà suddiviso in tre stralci di cui i primi due a carico dei lottizzanti come opere di urbanizzazione dei comparti C1 e C2.

L’opera è destinata a dare risposta definitiva alle problematiche idrauliche del quadrante est del capoluogo.

Non si determinano modifiche sulle previsioni che interessano la parte centrale di Soliera

Sintesi delle previsioni del POC riguardo alla frazione di Limidi

La Variante determina limitate modifiche a previsioni già comprese nel POC. Si tratta della rettifica del comparto D3.1 n° 9 a destinazione produttiva, l'ultimo rimasto nella frazione e dell'ampliamento con contestuale spostamento ~~in posizione più settentrionale~~, del distributore di carburante per uso autotrazione posto a sud della frazione, lungo la via provinciale tra Limidi e Soliera.

Sintesi delle previsioni del POC riguardo alla frazione di Sozzigalli

La Variante non apporta modifiche alle previsioni del POC per la frazione di Sozzigalli.

~~Sintesi delle previsioni del POC con riguardo al territorio rurale~~

~~La Variante introduce una nuova previsione, a sud ovest di Sozzigalli, consistente in un'area per Attrezzature, spazi collettivi e/o di interesse pubblico nel territorio rurale, in recepimento del PSC, in via Ponterotto, destinato ad ospitare un poligono di tiro.~~

NORME DI ATTUAZIONE COME MODIFICATE PER EFFETTO DELLA PRESENTE VARIANTE

Art. 1 - Disposizioni generali

1. Elaborati del POC

Il Piano Operativo Comunale del Comune di Soliera per il quinquennio 2009-2014 si compone dei seguenti elaborati:

- il presente fascicolo comprendente la Relazione Illustrativa, le Norme di attuazione e la 'Valutazione di Sostenibilità ambientale e territoriale' (VALSAT), che assume inoltre il valore di "Rapporto ambientale preliminare di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 4 del 16/01/2008 ai fini della verifica di assoggettabilità del POC alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- le tavole di POC/RUE n. 1.1, 1.2, 1.3 e 1.4;
in allegato:
- Accordo ex. Art 18 L.R. 20/2000 **e s.m. e i.** sottoscritto fra il Comune e la proprietà del lotto edificabile aggiuntivo previsto all'interno del comparto C2 n. 3 di Limidi;
- **Accordo ex. Art 18 L.R. 20/2000 e s.m. e i. sottoscritto fra il Comune e la proprietà del lotto edificabile aggiuntivo previsto all'interno del comparto C2 n. 15 di Soliera;**

Non vengono allegati altri Accordi ex. Art 18 L.R. 20/2000 **e s.m. e i.** che, pur riguardano altre aree edificabili inserite nel presente POC, sono già stati allegati alla Variante al PSC adottata con delibera n. 84 del 22/12/2008.

2. Modalità di attuazione

Nella planimetria del POC sono individuati i perimetri dei comparti di attuazione da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo unitario o a un progetto unitario convenzionato; nelle disposizioni normative che seguono e specificando per ciascun intervento se la modalità di attuazione prescritta sia il PUA o il progetto unitario convenzionato. Nel Piano urbanistico attuativo, ai fini di una ordinata attuazione, possono essere previsti e perimetrati dei comparti edificatori. Le procedure per l'approvazione dei PUA e dei progetti unitari sono definite nel RUE.

3. Analisi delle condizioni ambientali nel PUA e relative prescrizioni

Il Piano urbanistico attuativo, ad integrazione e specificazione di quanto indicato nell'art. 2.9 del PSC e degli elaborati prescritti dal RUE, deve essere accompagnato dai seguenti elementi di analisi delle condizioni ambientali e rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. uno studio del piano della falda e delle sue escursioni stagionali. Nelle aree ove si verifichi una profondità della falda, alla sua massima escursione, inferiore a m. 2,00 dal piano di campagna, il Piano attuativo deve prevedere il divieto di costruire piani interrati che vadano ad interferire con il piano di falda, salvo che tali piani interrati vengano realizzati con elementi di chiusura a contatto con il suolo completamente impermeabili e privi di impianto di pompaggio;
- b. la Documentazione Previsionale del Clima Acustico. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di rumore equivalente stabilite dalla Zonizzazione Acustica vigente, il Piano attuativo deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie

- sudette; l'amministrazione comunale si impegna inoltre a non approvare i nuovi PUA prima di aver adeguato la zonizzazione acustica alla vigente normativa di settore;
- c. relazione geologica e analisi geotecnica del terreno che faccia riferimento alle prescrizioni specifiche indicate nelle schede relative ai singoli comparti riportate nella Relazione Geotecnica che accompagna il PSC, come integrata con gli approfondimenti effettuati in sede di elaborazione del POC sui fattori di amplificazione sismica locale; tali prescrizioni specifiche sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme; nel quadro dell'analisi geotecnica e geosismica dovrà essere considerato anche il fattore di rischio relativo alla velocità di abbassamento del suolo.
- d. Scheda idraulica riportante le seguenti informazioni:
- superficie totale dell'intervento,
 - n° abitanti previsti (per gli insediamenti residenziali) o n° di addetti (per gli insediamenti produttivi),
 - portata di calcolo,
 - descrizione rete fognaria,
 - quota di allacciamento,
 - tipo di materiale impiegato,
 - specificazione di manufatti particolari.

3bis. Smaltimento delle acque bianche e nere

In tutti i comparti deve essere prevista la separazione delle acque nere dalle acque bianche, anche se confluenti in via transitoria in reti miste. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata. L'innesto acque nere/bianche dei singoli lotti dovrà essere posizionato possibilmente al confine di proprietà e comunque a valle dei sistemi di depurazione/trattamento delle unità immobiliari.

Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche: Il sistema maggiore deve prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 mc per ettaro di superficie territoriale, con detrazione delle superfici permeabili estese destinate a parco o a verde compatto. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata.

La progettazione del sistema di smaltimento deve contemplare tutti gli accorgimenti (vasche di laminazione, taratura delle bocche delle caditoie, estensione delle aree verdi) tali da assicurare lo smaltimento anche in occasione di precipitazioni intense. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, di concerto con l'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati anche i criteri di gestione.

I collettori delle acque bianche dovranno, di norma, convergere ad una vasca di laminazione avente una capacità pari a 500 mc. per ogni ettaro della superficie territoriale del comparto detratta le aree a verde pubblico; dalla vasca di laminazione le acque bianche dovranno scaricare verso un corpo idrico superficiale di portata adeguata.

Gli scarichi provenienti dalle reti per le sole acque bianche sono ammessi nei corpi idrici superficiali una volta che venga effettuata l'eliminazione dei corpi grossolani e la separazione di oli e idrocarburi, nella misura massima perseguibile compatibilmente con lo stato della rete fognaria (esistente o di progetto) e le caratteristiche del corpo idrico ricettore.

Tutte le componenti e le opere che compongono il sistema di smaltimento delle acque, compreso le vasche di laminazione, sono parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria.

Si richiamano per tutti i comparti le disposizioni della Delibera della Giunta regionale n. 286 del 14/02/2005 “Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne”, nonché le successive “Linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia” in attuazione della Direttiva suddetta.

Per i comparti residenziali e produttivi della zona orientale del Capoluogo per i quali si preveda il convogliamento delle acque bianche con il nuovo collettore “Arginetto-bis” alla vasca di laminazione prevista presso il cimitero, non è richiesto che i singoli comparti si dotino di una propria vasca di laminazione; in luogo di tale obbligo, ai soggetti attuatori di tali comparti sarà posta in carico una quota-parte dell’onere di realizzazione del nuovo collettore e della vasca di laminazione presso il cimitero, quota che sarà stabilita con apposita delibera dell’amministrazione comunale.

Nel dimensionamento dei collettori di uscita dai singoli lotti dovrà essere adottato un coefficiente udometrico pari a 0,0075 lt/sec per mq di ST (superficie territoriale).

La realizzazione dei collettori in uscita dei comparti dovrà uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle specifiche schede di Valsat di ciascun comparto

Qualora nella scheda di Valsat si precisi che l’attuazione di un comparto è condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di scoli idraulici esterni al comparto, si deve intendere:

- che la firma della convenzione può avvenire quando tali opere di adeguamento sono state appaltate, oppure nel caso che l’onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore del comparto stesso;
- e che l’attestazione della conformità edilizia degli edifici realizzati, ai fini dell’abitabilità, può avvenire quando tali opere sono state completate e collaudate.

Non è ammessa la realizzazione di piani interrato che necessitino del drenaggio in continuo delle acque di falda e conseguente allontanamento delle stesse attraverso in sistema di drenaggio urbano.

Ove l’indagine geologica ne attesi la compatibilità, e comunque non nelle zone di tutela dei corpi idrici sotterranei e nei dossi e paleodossi di cui agli art. 2.2.4 e 2.2.5 del RUE, va favorito l’uso di materiali permeabili per parcheggi- piazzali ecc, così da favorire la massima permeabilità possibile delle aree esterne.

3ter. Risparmio e riutilizzo delle risorse idriche

Negli interventi previsti dal POC di nuova costruzione di edifici con più di 4 alloggi e **quando previsto nelle schede VALSAT**, si richiama l’applicazione delle indicazioni per il risparmio della risorsa idrica di cui all’allegato 1.8 delle Norme del PTCP con riferimento all’impiego di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (frangigetto, riduttori di flusso, rubinetteria a risparmio, cassette di risciacquo a flusso differenziato, vaso WC a risparmio, ecc.), ed i consumi delle apparecchiature irrigue nei giardini privati o condominiali (sistemi temporizzati a micropioggia, a goccia, ecc.), non ché all’utilizzo di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e di acque reflue recuperate, per usi compatibili e comunque non potabili, attraverso opportuno stoccaggio e apposite reti di distribuzione (irrigazione aree verdi, riuso in cassette di risciacquo, operazioni di pulizia e lavaggi stradali, ecc.).

In particolar e negli ambiti AR2-1, AR2-7, C2-1, C2-8, D3.1-2, D3.1-10, D3.1-11, **D3.1-12**, D3.2-1, D3.2-3, si prescrive la realizzazione di sistemi per lo smaltimento in loco (trincea drenante o simili) delle acque meteoriche raccolte dalle superfici coperte degli edifici e da eventuali altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate da sostanze che possano inquinare la falda, non considerandosi ‘scarico’, ai sensi della normativa vigente, lo smaltimento di tali acque. Per questi comparti, si prescrive la realizzazione di sistemi di accumulo opportunamente dimensionati, aventi la funzione plurima rivolta alla possibilità di riutilizzo di tali acque per gli usi

non potabili compatibili sopra citati; il 'troppo pieno' di tali sistemi di accumulo confluirà nel suddetto sistema di smaltimento per drenaggio.

3^{quater}. Depurazione acque nere

Ai fini della sostenibilità delle previsioni dei comparti di nuova urbanizzazione, la tempistica del rilascio dei permessi di costruire deve essere coordinata con i tempi di realizzazione della condotta di collettamento delle acque nere al depuratore di Carpi e con l'adeguamento di quest'ultimo.

4. Prescrizioni grafiche contenute nelle tavole del POC

Nei comparti AR, B2, C, D1 e D3 le tavole del POC possono eventualmente indicare:

- a. le porzioni del comparto da sistemare e da cedere gratuitamente al Comune come aree a verde di protezione e arredo stradale, non computabili come standard di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 3.3.6 del RUE;
- b. le porzioni del comparto entro le quali vanno collocate le nuove costruzioni previste;
- c. le porzioni del comparto da sistemare come aree per attrezzature e spazi collettivi (standard di urbanizzazione); tali aree sono da sistemare prevalentemente come aree U di cui all'Art. 3.1.6, e 3.1.7, ma possono eventualmente ospitare anche parcheggi pubblici Pp;
- d. le porzioni delle zone da interessare con nuovi tracciati stradali.

Il Piano urbanistico attuativo, fermo restando il rispetto di eventuali prescrizioni particolari dettate dal presente POC per lo specifico comparto:

- non può proporre modifiche che riguardano l'entità delle aree di cui alla precedente lettera a);
- può proporre soluzioni di distribuzione dell'edificazione parzialmente difformi dalle indicazioni grafiche di cui alla precedente lettera b), purché non confliggano con le tutele e i vincoli di cui alla tavola n. 2 del PSC;
- può proporre soluzioni di dislocazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi parzialmente difformi dalle prescrizioni grafiche di cui alla precedente lettera c), fermo restando che la loro superficie complessiva sia pari agli standard richiesti ai sensi dell'Art. 3.1.6 del RUE, o, se superiore, pari alla superficie delle aree graficamente individuate dal POC (si veda anche l'Art. 3.1.7 comma 8 del RUE);
- può proporre un posizionamento parzialmente diverso dei tracciati stradali individuati nelle tavole del POC di cui alla precedente lettera d), fermo restando la funzionalità dei collegamenti stradali previste dal POC e delle connessioni con la viabilità esterna al comparto attuativo.

Le proposte di assetto urbanistico contenute nei Piani attuativi di iniziativa privata, che si discostino dalle indicazioni grafiche delle tavole del POC, nei limiti di cui al presente comma, possono essere approvate dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PUA, solamente se giudicate soddisfacenti e comunque non peggiorative per la collettività rispetto a quanto previsto nelle tavole del POC, sentiti i pareri del Responsabile dello Sportello unico e della C.Q..

5. Superficie Territoriale

La Superficie Territoriale (ST) a cui si applicano gli indici per il calcolo della Potenzialità edificatoria è quella compresa dal segno grafico continuo che delimita la zona o le zone AR, C, o D3; la misura della ST è espressa negli articoli che seguono, ai fini del calcolo del dimensionamento del POC, ma in sede attuativa può essere adeguata secondo le risultanze del rilievo topografico e della documentazione catastale.

6. Riduzione del rischio sismico

Nelle more della realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale degli studi di

Microzonazione sismica devono essere applicate le disposizioni per la riduzione del rischio sismico, preventivamente ad ogni trasformazione urbanistica ed edilizia da realizzarsi, secondo quanto disposto dall'Art. 1.7 delle Norme del PSC.

Art. 2 - Comparti di riqualificazione e integrazione del tessuto urbano AR

1. Si prevede attuazione dei seguenti comparti AR2 con le seguenti prescrizioni

Comparto AR1.10 (Grande Rosa)

- ST = mq 9.367
- Usi ammissibili: a, b2.1, b2.7, b3.1, b3.3, b4 (eccetto b4.4), b5, e1, f2.2, f2.4, f5
- UT max = 0,4 mq./mq. (riferito alla ST del comparto AR al netto della superficie esterna all'AR ricompresa nel comparto per essere destinata a dotazioni e servizi)
- SP min = 40% della ST
- NP max = 3.

Comparto AR2.1 (Capoluogo):

- SF = mq. 8.824
- Usi ammissibili: a, b1, b2.1, b2.2n, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.5, b5, e1, f5. La Superficie Utile massima ammissibile per le attività commerciali previste (b2.1, b2.2n, b2.7) non deve essere superiore al 30% del totale.
- ~~S_{u,c}~~ max = 9.500 mq.
- SP min = 20% della ST
- NP max = 5
- Prescrizioni: nella fase di predisposizione del piano attuativo per gli edifici che saranno demoliti dovranno essere prodotte le opportune verifiche dell'impatto ambientale, per la bonifica dell'amianto o (se presente) e per il rumore.

Comparto AR2.5 (parte) (Capoluogo - Via I° Maggio)

- ST = mq 2.668
- Usi ammissibili: a1, b1, b2.1, b2.2n, b2.3n, b2.7, b3, b4, (eccetto b4.4), e1, f2.4
- UT max = 0,4 mq./mq.
- SP min = 40% della ST
- NP max = 4.

Comparto AR2.7 (parte) (Sozzigalli)

- ST = mq 2.984
- Usi ammissibili: a, b4.1, b4.2, b5.4, f2.2
- UT max = 0,25 mq/mq.
- SP min = 60% di ST
- SF max = 1100
- NP max = 3.
- superficie da cedere a verde pubblico mq. 1050.

Comparto AR2.8 (Capoluogo Via Loschi)

- ST = mq 12.787
- Usi ammiss.: a, b1, b2.1, b2.2n, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.5, b5, e1, f2.2, f5;
- UT max = 0,4 mq/mq.
- SP min = 30% di ST
- NP max = 4.

Comparto AR2.11 (Secchia)

- **ST = mq 2.691**

- Usi ammissibili.: a (uso principale), b1, b2.1, b2.7, b3.1, b3.3, b4 eccettob.4.4, b5, e1, f5 (usi complementari);
- UT max = 0,4 mq/mq o UT preesistente se superiore
- SP min = 40% di ST o SP preesistente se inferiore
- NP max = 3.

Prescrizioni: miglioramento dell'accessibilità, in particolare dovrà essere previsto il miglioramento della sicurezza stradale e pedonale del fronte su via Serrasina.

2. Modalità di attuazione: ~~il comparto AR1.10 ed il comparto AR2.1 devono essere oggetto di un PUA; i comparti AR2 n. 1, 5, 7 e 8 devono essere oggetto di un progetto unitario convenzionato~~ esteso all'intero comparto come individuato nel POC. Per gli ambiti AR1 n. 5, 7 e 8 le aree per attrezzature e spazi collettivi devono essere reperite e attrezzate all'interno di ciascun comparto.

Art. 3 – Comparti per nuovi insediamenti urbani C1 e C2

1. Si prevede attuazione dei seguenti comparti C1 e C2 con le seguenti prescrizioni

Comparto C1 n. 3 (Arginetto sud)

- ST = mq 66.670
- ~~SUc~~ max = mq. 24.000 di cui è attuabile nel periodo di vigenza del presente POC un max del 75%
- NP max = 4

Comparto C1 n. 2 (Capoluogo-Corte)

- ST = mq 81.943
- ~~SUc~~ max = mq. 29.658 di cui mq. 10.158 per Edilizia Residenziale Sociale e il resto per edilizia libera; nel periodo di vigenza del presente POC è attuabile un max del 75% della quota di edilizia libera e un max. del 30% della quota destinata a ERS, per un totale di mq. 17.672.
- NP max = 4
- SP min = 35%

Comparto C2 n. 1 (Capoluogo – zona nuovi impianti sportivi)

- ST = mq 51.507
- UT max = 0,15 mq/mq
- UF min = 0,5 mq/mq
- NP max = 4
- SP min = 60%

Comparto C2 n. 3 Limidi : lotto aggiuntivo (rispetto al PUA già approvato e realizzato) ai sensi di specifico accordo ex-art. 18 della L.R.20/2000.

- SF = mq 783
- UF max = 0,40 mq/mq
- NP max = 3

Comparto C2 n. 4 (Limidi – zona nord- parte)

- ST = mq 11.260
- UT = 0,15 mq/mq.
- UF min = 0,4 mq/mq
- NP max = 3
- SP min = 60%

Comparto C2 n. 5 (Sozzigalli)

- ST = mq 28.916
- UT max = 0,20 mq/mq
- UF min = 0,4 mq/mq
- NP max = 3
- SP min = 60%

Comparto C2 n. 8 (Capoluogo Via Serrasina)

- ST = mq 8.000
- UT max = 0,40 mq/mq
- NP max = 4
- SP min = 60%

Comparto C2 n. 9 (Limidi Via Papotti)

- ST = mq 55.600
- UT max = 0,17 mq/mq
- UF min = 0,5 mq/mq
- NP max = 4
- SP min = 60%

Comparto C2 n. 10 (Capoluogo Via Gambisa)

- ST = mq 87.000
- **SUc** max = 17.400 mq, di cui 4.350 mq di SU per Edilizia Residenziale Sociale e il resto, pari a **13.050** mq massimi, per edilizia libera; nel periodo di vigenza del presente POC è attuabile il 50% della potenzialità edificatoria complessiva.
- UF min = 0,5 mq/mq
- NP max = 4
- SP min = 50%
- L'ambito ricomprende quattro edifici tutelati come beni di interesse storico culturale e testimoniale: una casa padronale rurale, nonché una corte rurale costituita da una casa, una stalla-fienile e un altro accesso agricolo. La progettazione del comparto dovrà assumere tutti gli accorgimenti necessari per la tutela di tali edifici, in particolare gli edifici preesistenti, che hanno accesso direttamente dalle strade che costeggiano l'ambito, dovranno essere incorporati dalla nuova urbanizzazione insieme alla loro area di pertinenza in modo da conservare non solo la loro struttura fisica ma anche i rapporti spaziali fra questi e le proprie pertinenze, ivi compreso le alberature di pertinenza. Su tali immobili vincolati e sulle loro aree di pertinenza è possibile intervenire con intervento diretto secondo quanto ammesso dalla relativa categoria di vincolo, fino alla sottoscrizione della convenzione del PUA.

Comparto C2 n. ~~12~~ 13 (Capoluogo zona via 1° Maggio)

- ST = mq **2840** ~~2.273~~
- UT max = **0,28** ~~0,35~~ mq/mq
- UF min = 0,5 mq/mq
- NP max = 4
- SP min = 50%

Comparto C2 n. 15 (Capoluogo Via Caduti di Nassirya)

- ST = mq 11.500
- UT max = 0,25 mq/mq
- NP max = 2
- SP min = 30% della St

2. Usi ammissibili in tutti i comparti: a, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.5, b5, f2.2, f2.4, f5;

- nei comparti C1 n.2 e n.3 sono ammissibili inoltre l'uso b2.1 e l'uso b2.2n;
- nei comparti C2 è ammissibile anche l'uso e1;
- nel comparto C2 n.1 è ammissibile anche gli usi b1, b2.1 e b2.2n.
- nel comparto C2 n. 9 sono ammissibili inoltre gli usi b2.1 e b2.2a.

3. Modalità di attuazione: ciascun comparto deve essere oggetto di un PUA esteso all'intero comparto come individuato nel POC; le aree per attrezzature e spazi collettivi devono essere reperite e attrezzate all'interno di ciascun comparto.

Il lotto aggiuntivo nel comparto C2.3 si attua per intervento edilizio diretto sulla base di specifico accordo ex-art. 18 della L.R.20/2000 **e s.m. e i..**

5. Prescrizioni particolari: nella convenzione per l'attuazione dei comparti siti nel quadrante nord ovest del capoluogo, C1-2 (Via 1° Maggio-Via Corte) e C2-10 (Via Gambisa), fra gli obblighi del soggetto attuatore in materia di urbanizzazioni primarie, è previsto un intervento di riequilibrio idraulico della rete fognaria principale della zona ovest del Capoluogo così come da progetto preliminare approvato con Del. Di G.C. n. 91/2011.

La previsione del comparto C2.13 del Capoluogo in via Donatori di Sangue, è subordinata alla realizzazione di una nuova pista ciclabile di collegamento con via I° Maggio, da collegare alla rete ciclabile urbana in condizioni di sicurezza stradale; nonché di un eventuale collegamento viario fra via Donatori di Sangue e I Maggio.

Poiché il comparto C2 13 si trova in "Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione" si prescrive, ai sensi del comma 9 art 41 del PTCP, che l'assetto delle aree interessate dalla suddetta variante garantisca il rispetto e la valorizzazione degli elementi che connotano l'impianto storico della centuriazione, quali: le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'indagine topografica alla divisione agraria romana di tali zone.

6 Prescrizioni in materia di pericolosità sismica locale: Il Rapporto Geologico del Piano Urbanistico Attuativo del comparto C2-10 di Via Gambisa dovrà completare le indagini richieste in sede di variante al PSC del 2009 e rinviare al successivo e ultimo livello di pianificazione attuativa dal documento redatto dal Dott. Valeriano Franchi "Variante al PSC valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all'edificazione" del 2009. Si richiama in merito il parere geologico provinciale contenuto nella D.G.P. n.372 del 28/07/2009 secondo il quale, essendo le analisi rinviare al successivo e ultimo livello di pianificazione attuativa dalla stesso geologo, la relazione finale in materia di fattibilità e adeguatezza riguardo alla riduzione del rischio sismico dovrà essere rivalutata dall'Amministrazione Provinciale, ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008.

Art. 4 – Comparti per nuovi insediamenti produttivi D3.1 e D3.2

1. Si prevede l'attuazione dei seguenti comparti D3.1 e D3.2 con le seguenti prescrizioni:

Comparti D3.1 n. 2 e 10 (Capoluogo), n. 9 (Limidi) e n. 11 (Sozzigalli) e n. 12 (Capoluogo)

- UT max = 0,40 mq/mq
- SP min = 10% della SF

Comparti D3.2 n. 1 (Capoluogo-Appalto)

- UT max = 0,40 mq/mq
- SP min = 20% della SF

Comparti D3.2 n. 3 (Sozzigalli)

- UT max = 0,305 mq/mq
- SP min = 20% della SF
- H max = 9,50 m.

2. Usi ammissibili: nei comparti **D3.1** : b2.5, b2.6, b3.2, c1, c2, f1, f2. 2, f2.4, f5;

- nel solo comparto **D3.1 n. 2** sono ammessi inoltre: b1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.3;
- nei comparti **D3.2 n.1** : b1, b2.1n, b2.2n, b2.3n, b2.5, b2.6, b2.7, b3.2, b4.3, b4.4, **b4.5**, e1, f1.1, f2.2, f2.4, f5; è ammesso inoltre l'uso b2.1a, per una SV massima di 30 mq., qualora l'attività di vendita al minuto sia complementare ad un'attività di vendita all'ingrosso;
- nei comparti **D3.2 n. 3**:b4.5;
- in tutti i comparti è ammesso inoltre l'uso a1 per una **SUc** max di mq 120 per ciascuna unità edilizia; tale uso è ammissibile solo in quanto associato ad altro uso avente un a **SUc** minima di mq 200.
- in tutti i comparti eccetto il D3.2 n. 3 è ammesso inoltre l'uso b2.6 (distributori di carburanti) secondo i limiti e le disposizioni previsti nel RUE.

3. Modalità di attuazione: ciascun comparto deve essere oggetto di un PUA esteso all'intero comparto come individuato nel POC. Per il comparto D3.1 n.9 si prescrive che l'attuazione avvenga con un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

4. Aree per attrezzature e spazi collettivi: le aree per attrezzature e spazi collettivi devono essere di norma reperite e attrezzate all'interno di ciascun comparto; per il comparto D3.1 n. 9 di Limidi tali aree vanno reperite nella porzione di comparto destinata a verde come individuata nella planimetria del POC.

5. Prescrizioni particolari: nella convenzione per l'attuazione del comparto D3.2 n. 3 fra gli obblighi del soggetto attuatore in materia di urbanizzazioni primarie deve essere previsto anche l'allargamento della sede stradale da Sozzigalli al comparto stesso, e la realizzazione, lungo la medesima strada, di un percorso pedonale.

6. Prescrizioni particolari: La zona D3.2 n. 3 deve considerarsi in Classe II.

Nel comparto D3.1 n. 10 si prescrive la realizzazione della fascia di mitigazione ambientale lungo il cavo Arginetto, dovrà avere spessore variabile fra i 35 m e i 16 m e l'ampliamento della fascia di mitigazione, già prevista al margine meridionale dell'ambito, dovrà essere portata da 5 m a 10m.

Poiché il comparto D.3.1 n. 12 si trova in "Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione" si prescrive, ai sensi del comma 9 art 41 del PTCP, che l'assetto delle aree interessate dalla suddetta variante garantisca il rispetto e la valorizzazione degli elementi che connotano l'impianto storico della centuriazione, quali: le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'indagine topografica alla divisione agraria romana di tali zone.

Art. 5– Comparto per insediamenti commerciali D1.6

1. Si prevede la trasformazione dell'insediamento produttivo dismesso (ex-SICEM) in insediamento commerciale, con le seguenti prescrizioni:

- UT max = 0,40 mq/mq oppure = UT preesistente si superiore;
- SV max = 10.000 mq
- SP min = 10% della SF.

2. Usi ammissibili:

- Grande struttura di vendita non alimentare ed alimentare fino a 5.000 mq di SV, di cui massimo 1.500 mq per alimentare (elevabili a 2.000 mq con trasferimento di una media

struttura alimentare esistente nell'ambito, di almeno 500 mq di SV alimentare): b2.4.a e b2.4.n;

- Aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari per un massimo di 5.000 mq di SV: b.2.2n. Gli esercizi commerciali non dovranno configurarsi come un'unica struttura di vendita, ovvero non dovranno essere fisicamente accostati ma separati, ad esempio da corridoi o gallerie aperte (con più ingressi)
- c1, c2;
- è ammesso inoltre l'uso a1 per una **SUc** max di mq 120.

3. Modalità di attuazione: l'area si configura come "Area commerciale integrata", pertanto il comparto deve essere oggetto di un PUA esteso all'intero comparto come individuato nel POC, nonché all'area interessata dall'intersezione stradale fra la SP Modena-Carpi e la SP 12. Il rilascio delle autorizzazioni commerciali è subordinato alle disposizioni procedurali previste dal Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (POIC) della Provincia di Modena.

4. Aree per attrezzature e spazi collettivi: gli standard vanno dimensionati in relazione al tipo di attività commerciali previste, nel rispetto del RUE e delle disposizioni regionali in materia.

Art. 6 - Sottozona per attività produttive particolari D1.7: Ambito specializzato per attività produttive interessato da uno stabilimento RIR

1. Per l'Ambito specializzato per attività produttive esistenti o in corso di attuazione, classificato dal RUE quale "Zona per attività produttive particolari (Art. 4.1.7)" interessato dalla presenza dello Stabilimento Duna Corradini gli indici, i parametri e le disposizioni specifiche definite dal RUE sono integrate con le disposizioni di seguito riportate.

2. Ai fini della protezione della risorsa idrica lo stabilimento insediato si dovrà dotare di tutti i provvedimenti tecnici preventivi e protettivi, al fine di garantire che un eventuale rilascio di sostanze pericolose per l'ambiente e/o tossiche per l'uomo possa essere confinato e recuperato su tutta la superficie del sito. In particolare dovrà essere adeguatamente protetto il pozzo presente all'interno dello stabilimento, ovvero nel caso di inutilizzo dovrà essere occluso in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo.

Dovranno inoltre essere approntati gli eventuali adempimenti richiesti dalla Provincia a seguito della valutazione della Scheda Tecnica di cui all'art.6 L.R. 26/03.

3. Gli interventi di ampliamento o ristrutturazione dello stabilimento senza modifiche comportanti aggravio di rischio sono subordinati alla verifica positiva da parte dei soggetti preposti per legge, dell'approntamento delle misure ed opere sopra indicate. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni contenute nell'ERIR -O parte integrante del presente Piano.

4. Il soggetto gestore potrà inoltre predisporre uno specifico Programma di miglioramento ambientale, riferito ad una dimensione temporale di medio termine, da attuarsi, pertanto, indicativamente nell'arco di validità del POC (5 anni).

Tale programma deve specificare gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere anche ad altre disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché le eventuali relazioni con gli scenari di danno indicati nell'ERIR-O, e le conseguente misure ed opere di protezione da attuarsi.

Previa approvazione da parte del Consiglio Comunale del suddetto programma, i relativi provvedimenti abilitativi potranno essere rilasciati in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con il suddetto programma. Il rilascio di tali titoli abilitativi, anche per interventi di ampliamento e/o ristrutturazione che non comportino aggravio di rischio, sono subordinati alla realizzazione di adeguati e mirati interventi (barriera verde da posizionare sul perimetro esterno delle aree adibite a stoccaggio deposito) di mitigazione e inserimento ambientale.

5. Nella redazione e gestione del Piano di Emergenza Interno dello stabilimento ai sensi del Dlgs.

334/99 occorre garantire il coordinamento con la Società di gestione della S.P. 413, ove non sia già in atto un Piano di emergenza Esterno che affronti specificamente l'argomento.

Art. 7 – Zone per nuovi insediamenti urbani G2

I. La zona G2 individuata nella planimetria del POC con i numeri degli interventi pubblici n.5 e 6 è destinata alla realizzazione da parte del Comune del nuovo complesso di impianti sportivi al servizio del capoluogo e del territorio comunale.

La zona è attuata per stralci funzionali sulla base di un progetto preliminare unitario di assetto dell'intera area, comprensiva anche delle aree che verranno cedute al Comune per attrezzature e spazi collettivi nell'ambito dell'attuazione del Comparto C2 n.1.

Gli usi ammissibili sono i seguenti: b5, b2.7, b2.8, b4.2, b4.3, f2.4, f8.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- UT max = 0,15 mq./mq.
- SP min = 60% della ST (detratti i parcheggi pubblici).

Art. 8 – Interventi speciali in zona B2

I. Nel lotto B2 in Via Morello, individuato nella cartografia del POC con la sigla B2.1 è programmato un intervento edilizio soggetto a progetto unitario convenzionato con i seguenti parametri:

- **SUc** max = 1.058 mq.
- NP max = **3**,
- SP min = 20%
- **Ut = 0,20 mq/mq**

2. Nel lotto B2. in Via Menotti individuato nella cartografia del POC con la sigla B2.2 è programmato un intervento per la realizzazione di edilizia residenziale nel rispetto dei seguenti indici:

- SF = 5.270 mq.
- UF max = 0,40 mq./mq.
- NP max = 4,
- SP min = 30%.

Le destinazioni ammissibili sono quelle delle zone B2.

Art. 9 – Interventi per attività economiche particolari nel territorio rurale

I. Nel territorio rurale sulla Via Limidi è individuato con specifica grafia e la lettera "A" un insediamento produttivo nel quale è insediata un'attività di servizio all'agricoltura (produzione mangimi).

SUc max = **SUc** esistente x2;

L'ampliamento è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione che preveda precise garanzie riguardo alla continuità della medesima attività, il divieto di subentro di attività diverse, nonché gli impegni del richiedente riguardo all'adeguamento delle reti di urbanizzazione e la realizzazione di opere di mitigazione ambientale dell'insediamento, in particolare l'impianto di una cortina di essenze arboree ad alto fusto ed arbustive su almeno tre lati del perimetro dell'insediamento.

2. Nel territorio rurale in Via Canale 107 è individuato con specifica grafia e la lettera "B" l'area interessata da un'attività di addestramento cani.

Per tale attività è ammessa la realizzazione, in aggiunta agli edifici legittimamente preesistenti, la realizzazione di mq. 2.500 in forma strutture leggere aperte quali tettoie e simili.

La realizzazione di dette tettoie è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione che preveda precise garanzie riguardo alla continuità della medesima attività, il divieto di subentro di attività diverse e l'obbligo di demolizione dei manufatti in caso di cessazione dell'attività, nonché gli impegni del richiedente riguardo all'adeguamento delle reti di urbanizzazione, la realizzazione di opere di mitigazione ambientale dell'insediamento.

3. Nel territorio rurale in Via Cà Vecchia è individuato con specifica grafia e la lettera "C" l'area individuata per l'insediamento di un Centro Ippico.

Per tale attività è ammessa la realizzazione di un massimo di mq. 200. In forma di edifici (club-house) nonché mq. 3.000 in forma di strutture leggere aperte quali box per cavalli, tettoie e altri spazi coperti aperti.

La realizzazione dei suddetti interventi è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione che preveda precise garanzie riguardo alla continuità della medesima attività, il divieto di subentro di attività diverse e l'obbligo di demolizione dei manufatti in caso di cessazione dell'attività, nonché gli impegni del richiedente riguardo all'adeguamento delle reti di urbanizzazione, la realizzazione di opere di mitigazione ambientale dell'insediamento.

4. In ambito rurale, in Via Oriolo 38 è individuata, con specifica grafia e la lettera "D", l'area interessata da un'attività di allevamento animali, prevalentemente volatili, denominata "Il Giardino delle Cicogne". Per tale attività è ammessa la realizzazione di habitat naturalistici adeguati per le varie specie e la posa ed il mantenimento di strutture leggere quali casette di legno, voliere e recinti per ospitare gli animali secondo quanto prescritto per il benessere animale.

La realizzazione dei suddetti interventi è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione che preveda precise garanzie riguardo alla continuità della medesima attività, il divieto di subentro di attività diverse e l'obbligo di demolizione dei manufatti in caso di cessazione dell'attività, nonché gli impegni del richiedente riguardo all'adeguamento delle reti di urbanizzazione, la realizzazione di opere di mitigazione ambientale dell'insediamento.

5. In territorio rurale, in Via Canale 72 è individuata, con specifica grafia e la lettera "E", un'area della ditta "La Chianina di Modena", che svolge sul fondo agricolo attività di allevamento di bovino da carne, coltivazione di ortaggi in piena area, coltivazione di piante da foraggio e vendita di prodotti aziendali.

Nell'area appositamente individuata, è ammessa la vendita dei prodotti aziendali e la realizzazione di un'area a parco attrezzata per l'autoconsumo in loco dei prodotti. E' altresì consentita la realizzazione di 150 mq circa di strutture leggere aperte quali tettoie, gazebo e simili, in aggiunta agli edifici esistenti.

La realizzazione dei suddetti interventi è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione che preveda precise garanzie riguardo alla continuità della medesima attività, il divieto di subentro di attività diverse e l'obbligo di demolizione dei manufatti in caso di cessazione dell'attività, nonché gli impegni del richiedente riguardo all'adeguamento delle reti di urbanizzazione, la realizzazione di opere di mitigazione ambientale dell'insediamento.

6. In tutte le aree individuate nelle tavole 1 di RUE/POC quali Attività economiche particolari in territorio rurale, di cui ai punti precedenti, è ammesso l'uso b2.7 (Pubblici esercizi) con le seguenti limitazioni:

- l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande dovrà essere esercitata all'interno di strutture di servizio all'attività principale ed in ogni caso dovrà essere funzionalmente e logisticamente connessa all'attività esistente;
- al cessare dell'attività prevalente, trattandosi di attività a questa complementare, dovrà anch'essa avere termine e si dovrà provvedere al ripristino dei luoghi e/o degli spazi;
- la superficie per la somministrazione di alimenti e bevande non potrà essere superiore a 50 mq.

L'attività b2.7, somministrazione di alimenti e bevande, è subordinata alla sottoscrizione di una

convenzione che preveda precise garanzie riguardo alla continuità della medesima attività, il divieto di subentro di attività diverse e l'obbligo di ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività, nonché gli impegni del richiedente riguardo all'adeguamento delle reti necessarie.

Art. 10 Interventi per attrezzature e spazi collettivi nel territorio rurale

~~Nel territorio rurale di via Ponterotto è individuata con specifica grafia un'area per attrezzature, spazi collettivi e/o di interesse pubblico nel territorio rurale, destinata alla realizzazione di un poligono di tiro. Fermi restando gli obblighi di convenzionamento del richiedente con il Comune ai sensi dell'art. 4.2 comma 9 del PSC, dovranno essere oggetto di approfondimenti in fase di progettazione e convenzionamento:~~

- ~~– l'accessibilità avverrà da via Ponterotto e dovranno attuarsi forme di controllo atte a garantire le necessarie condizioni di sicurezza;~~
- ~~– la valutazione del rischio di inquinamento da piombo del suolo e sottosuolo, individuando i necessari interventi di bonifica e mitigazione degli impatti, in conformità con i contenuti della Valsat del PSC;~~
- ~~– la compatibilità acustica dell'intervento rispetto i recettori presenti, garantendo il rispetto di quanto previsto nelle relazioni balistiche e di valutazione di impatto acustico allegate alla Valsat del PSC.~~

Art. 10 – Rilocalizzazione di edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche

Con riferimento agli interventi di realizzazione delle opere pubbliche di carattere stradale di cui ai numeri 29 e 30 dell'allegata Tab. C, nel caso che in sede di progetto definitivo delle opere da realizzare si dimostri indispensabile la demolizione di edifici posti a ridosso della sede stradale, è applicabile quanto disposto dalla L.R. 1/12/1998 n. 38. In tal caso, in sede di approvazione del progetto stesso e di conseguente apposizione del vincolo espropriativo tramite variante al POC, si potrà definire, in caso di accordo con la proprietà, la possibilità di costruzione di un nuovo edificio con medesima destinazione di quello da demolire, in area contigua della medesima proprietà, in deroga alle norme del Capo 4.3 del RUE e nel rispetto delle altre disposizioni del RUE stesso.

Art. 11 – Espropri

Nel caso si preveda nel POC la realizzazione di opere di sistemazione di sedi stradali preesistenti (quali realizzazione di piste ciclabili, di marciapiedi, di rotatorie, di allargamenti della sede stradale) che comportino l'esproprio di fasce di proprietà privata facenti parte di lotti edificati o edificabili sulla base di un indice di edificabilità fondiario, è facoltà del Comune stabilire nell'atto di esproprio che rimane inalterata la capacità edificatoria del lotto, ossia che l'indice di edificabilità potrà continuare ad applicarsi anche sulla superficie espropriata.

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

Il testo che segue e le schede specifiche di Valsat delle singole varianti più significative costituisce inoltre il RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 4 del 16/01/2008 ai fini della VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ alla VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

Sulla base della delibera della Giunta Provinciale n. 372 del 28/07/2009 gli interventi previsti dal POC, fermo restando il rispetto di tutte le condizioni e prescrizioni contenute nelle Norme di attuazione e nelle Schede di Valsat specifiche di ciascun comparto, non sono da assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica di cui al D. Lgs. n. 4/2008.

La Valutazione di Sostenibilità ambientale e territoriale del Piano Operativo Comunale è costituita da alcune sintetiche valutazioni qualitative sulle principali componenti di impatto del POC nel suo complesso a cui seguono ventuno schede di valutazione specifica (di tipo qualitativa), relativamente a ciascuna degli interventi in programmazione nel POC 2009-2014, che implicano un incremento del carico insediativo e/o un incremento della superficie urbanizzabile, di cui quattordici relativi ad insediamenti residenziali, e sette relative ad ambiti specializzati per attività produttive.

Per quanto riguarda le previsioni per la residenza, il POC mette in attuazione una potenzialità edificatoria pari a circa 727 alloggi cui se ne aggiungono 70 con la Variante 2013. Alla luce dei dati emersi in sede di Quadro Conoscitivo nella variante al PSC 2009 il dato appare commisurato alle dinamiche insediative che hanno caratterizzato Soliera negli ultimi anni tenendo conto degli andamenti ciclici del mercato immobiliare e in particolare della recente flessione del mercato indotta dalla crisi economica.

In fatti nel quinquennio del recente boom edilizio (2001-2006) a Soliera sono state realizzate 856 abitazioni, pari a circa 171 alloggi all'anno, nel quinquennio precedente 772 alloggi (circa 155 all'anno) mentre tra 1991 e 1995, a cavallo della crisi politica ed economica italiana dei primi anni novanta, 466 alloggi (93 all'anno). Se venisse esaurita la capacità edificatoria del POC nei prossimi cinque anni Soliera potrebbe verosimilmente crescere in popolazione di circa 1.400 – 1.500 abitanti, considerando che negli ultimi anni gli abitanti sono cresciuti appena il doppio di quanto sono cresciute le famiglie (vedi Valsat del PSC 2009).

Impatto sul consumo di suolo per lo sviluppo residenziale

In termini di estensione del territorio urbanizzabile per lo sviluppo urbano prevalentemente residenziale, l'attuazione del POC comporta l'urbanizzazione di poco meno di 37 ettari per un totale di superficie utile pari a circa 94.000 mq, dando luogo a un indice medio comunale (UT) di 0,25 mq/mq.

La Variante 2013 comporta l'urbanizzazione di ulteriori 8,7 ettari, per una totalità complessiva sul territorio comunale di 45,7 ha. La Superficie utile comprensiva dell'apporto della Variante 2013 viene così ad ammontare a 102.659 mq. La Variante 2013 programma l'urbanizzazione totale del comparto denominato C2-10 – Via Gambisa, ma l'attuazione di solo il 50% della sua potenzialità edificatoria massima.

Nel capoluogo, in virtù della maggior presenza di servizi e attrezzature di interesse collettive, sono presenti aree per le quali è prevista una particolare densificazione, come ad esempio per il comparto AR2-1, e nel complesso l'indice medio si attesta a 0,35. Nelle frazioni tale indice scende a un media di 0,20 adeguandosi maggiormente alle caratteristiche insediative locali.

Impatto sul consumo di suolo per lo sviluppo delle attività produttive

Il POC mette in attuazione per il quinquennio 2009-2014 circa 18,5 ettari di aree per attività

produttive, secondarie e terziarie corrispondenti a circa il 70% del dimensionamento residuo del PSC.

La Variante 2013 “Ex Sicem”, non introduce nuova superficie a quanto già programmato per il quinquennio 2009-2014. Essa interviene nell’omonimo comparto, D3.1.6, ove già è vigente un PUA approvato inerente la riqualificazione dell’area, ammettendovi l’insediamento di una grande struttura di vendita non alimentare ed alimentare, senza aumento della SV massima già ivi programmata pari a 10.000 mq. La modifica normativa non comporta ulteriore consumo di suolo, come anche da tab. B.1 del POC 2009-2014.

Impatto sui valori paesaggistici e sulle risorse naturali e storico-culturali

Gli interventi previsti non confliggono né mostrano interferenze problematiche con particolari elementi di interesse naturalistico o di interesse storico-culturale individuati come meritevoli di tutela dal PTCP o dal PSC stesso.

In particolare non si riscontrano situazioni di interferenza con aree tutelate o con singoli elementi di interesse vegetazionale tutelati, e non si riscontrano criticità riguardo agli elementi e segni residui della centuriazione romana o ad edifici di interesse storico-culturale o testimoniale.

La Variante 2013 “Ex Sicem”, ammettendo solo una diversa distribuzione della superficie di vendita da non alimentare ad alimentare, senza incremento di quanto già autorizzato, non comporta un aggravamento delle problematiche con elementi di interesse naturalistico o di interesse storico – culturale individuati dalla pianificazione. In particolare, trattandosi esclusivamente di modifica alla categoria di destinazione d’uso ammessa, la variante di per sé non comporta situazioni di interferenza con aree tutelate o con singoli elementi di interesse vegetazionali tutelati, e neppure situazioni di criticità riguardo agli elementi e segni residui della centuriazione romana o ad edifici di interesse storico – culturale o testimoniale. Pur non interferendo direttamente con gli elementi ed i sistemi di tutela, essendo il comparto direttamente e/o marginalmente interessato da questi, in fase di variante al PUA si devono esplicitare tutte le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico ed ambientale.

Impatto sui consumi idrici e lo smaltimento dei reflui

Il comune di Soliera non presenta particolari problematiche dal punto di vista della distribuzione delle risorse idriche, mentre presenta criticità da lungo tempo note ed affrontate per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui nella zona orientale del capoluogo, dove si collocano una serie di interventi di nuova urbanizzazione.

Per la raccolta e lo smaltimento delle acque bianche reflue da tutta la zona orientale del capoluogo, ora gravanti sul collettore fognario misto di Via Arginetto insufficiente, è prevista nel Piano Operativo la realizzazione di una vasca di laminazione e la realizzazione di un nuovo collettore per le acque bianche fino ad essa, opere fondamentali non solo per la sostenibilità delle previsioni di sviluppo urbano ma anche per il razionale smaltimento dei reflui degli insediamenti attuali.

Le nuove potenzialità edificatorie introdotte si collocano nell’area servita da queste opere già previste, e in particolare la previsione del nuovo comparto residenziale di via Serrasina, frutto di un accordo ex-art. 18, e recentemente introdotto nella Variante del PSC 2009, costituisce un passaggio essenziale per rendere meno onerosa per il Comune la realizzazione delle opere stesse, poiché contempla la cessione al Comune dell’area ove deve realizzarsi la vasca.

Non si segnalano criticità sostanziali riguardo agli altri ambiti del capoluogo e delle frazioni. Sulla base del contributo conoscitivo e valutativo apportato da parte di ARPA, di AIMAG e del Consorzio di Bonifica Parmigiana-Moglia-Secchia in sede di Conferenza di Pianificazione per la Variante recentemente adottata, si segnalano nelle schede di Valsat relative a ciascuna nuova previsione una serie di aspetti che dovranno essere tenuti in considerazione in sede di pianificazione attuativa.

La Variante 2013, intervenendo esclusivamente su una diversa distribuzione della superficie di vendita del comparto ex – Sicem, non comporta un peggioramento dal punto di vista della distribuzione delle risorse idriche e dello smaltimento dei reflui, visto che rimane inalterata la

Superficie di Vendita complessiva già ammessa nel comparto, pari a 10.000 mq, così come non viene modificato il parametro relativo alla Superficie permeabile minima da rispettarsi all'interno del comparto attuativo.

Si prescrive comunque che, in fase attuativa, per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui siano esplicitate le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione 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, così come disposto dalla Valsat del POIC 2011.

Sulla base delle valutazioni e delle osservazioni presentate in sede di Conferenza di Pianificazione della Variante al PSC di cui alla Del. di approvazione n.72/2013, da parte di ARPA, di AIMAG e del Consorzio di Bonifica Parmigiana-Moglia-Secchia, si segnala nella scheda di Valsat relativa all'ambito ex-Sicem che viene introdotta, una serie di aspetti di cui si dovrà tener conto in fase attuativa, come: eventuali incrementi dei flussi di traffico, verifica delle superfici impermeabilizzate e conseguente calcolo delle portate di pioggia, verifica della potenzialità delle reti, valutazione del servizio di raccolta e trasporto rifiuti, presenza di reti in esercizio all'interno dell'ambito e studio idrologico-idraulico.

Impatto sui consumi energetici e le emissioni in atmosfera

La realizzazione di circa 727 nuovi alloggi, aumentati a 797 dalla Variante 2013, che secondo la stima aleatoria prima esposta potrebbe tradursi in un incremento di 1500-1600 abitanti, costituisce necessariamente un fattore di incremento dei consumi energetici e di correlate emissioni in atmosfera.

Le disposizioni vigenti del Regolamento Edilizio di Soliera, conformi al Regolamento Edilizio-Tipo della Regione per quanto riguarda i requisiti cogenti e i requisiti volontari delle nuove costruzioni, indirizzano ma non obbligano alla realizzazione di edifici a maggiore efficienza energetica e all'utilizzo di fonti rinnovabili. Ma nel frattempo sono entrate in vigore norme statali che introducono nuovi obblighi prestazionali per i nuovi edifici in materia di efficienza energetica e in materia di installazione obbligatoria di impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili nei nuovi edifici.

Tenendo conto che il Consiglio Regionale ha approvato l'“Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici”, la cui applicazione decorre dal 1 luglio 2008, è lecito attendersi da un lato consistenti riduzioni dei consumi energetici dei nuovi edifici rispetto a quelli costruiti finora già a partire da quest'anno. e dall'altro effetti molto più limitati, almeno per i prossimi anni, di riduzione dei consumi energetici negli edifici più vecchi.

Da parte del Comune l'impegno più significativo da mettere in campo consiste nell'impegno ad un rapido ed efficace recepimento dei contenuti del suddetto Atto di indirizzo nel proprio RUE, con un'apposita variante, e nella valutazione di ulteriori misure per incentivare il raggiungimento di classi di certificazione energetica elevate nei nuovi edifici: in particolare si intende valutare come incentivare il raggiungimento come minimo della Classe B.

In merito alla Variante 2013 “Ex-Sicem”, intervenendo esclusivamente su una diversa distribuzione della superficie di vendita all'interno del comparto omonimo, che rimane di 10.000 mq max, non determina un peggioramento dal punto di vista dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera. Si rammenta che, in fase attuativa, si devono comunque esplicitare le misure di contenimento dei consumi energetici e di emissione in atmosfera necessari ad assicurare la compatibilità con l' “Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici”, e sue successive modifiche e integrazioni.

Impatto sul suolo e il sottosuolo

Gli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani che vengono individuati sono tutti costituiti da aree attualmente utilizzate come seminativi semplici, senza particolari soprassuoli. Gli ambiti introdotti nel POC solo in parte si sovrappongono ad aree di “tutela dei corpi idrici sotterranei”. Peraltro, anche per le porzioni marginali in cui vi è sovrapposizione con la tutela delle acque sotterranee (ad esempio i comparti C.2-1 e C.2-5), ciò costituirebbe impedimento solo all’insediamento di industrie o depositi che trattano liquidi o sostanze idrosolubili che potrebbero comportare inquinamento della falda, mentre nulla osta a nuovi insediamenti urbani residenziali.

Le aree interessate da ambiti per attività produttive di recente introduzione (variante PSC 2009 adottata) non interessano aree soggette a “tutela dei corpi idrici sotterranei”.

La Variante 2013 “Ex-Sicem” interviene in recepimento del POIC 2011, in un ambito di riqualificazione già interessato da previsioni commerciali, senza modificare il parametro della superficie permeabile minima, incrementare la potenzialità edificatoria complessiva del comparto e neppure la Superficie di Vendita massima ammessa che rimane 10.000 mq. Con la variante viene solamente consentita una diversa distribuzione della SV, ammettendo che la grande struttura di vendita extra-alimentare di 5.000 mq già programmata, possa ospitare anche generi alimentari (per una massimo di 1.500 mq di SV, aumentabile fino a 2.000) e sia possibile insediare medie strutture non alimentari per altri 5.000 mq max di SV. La modifica normativa, per quanto esplicitato, non determina un aggravio dal punto di vista dell’impatto sul suolo e sul sottosuolo. In fase attuativa, si dovranno definire le misure di protezione e mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell’intervento dal punto di vista dell’impatto sul suolo e sottosuolo, garantendo, di minima, che non venga aggravato l’esistente parametro della superficie permeabile minima e, ove possibile, migliorandolo.

Impatto sulla mobilità

Per quanto riguarda i nuovi ambiti potenzialmente urbanizzabili per insediamenti residenziali, si valuta in via sintetica e qualitativa che non siano tali da comportare modifiche rilevabili sulle criticità del sistema della mobilità, anche in relazione ad una situazione attuale della viabilità urbana di Soliera che presenta condizioni generalmente non critiche.

I nuovi ambiti urbanizzabili si collocano in posizioni tali che i nuovi abitanti avranno accessibilità ai principali servizi pubblici ad uso più frequente ad una distanza pedonale e senza attraversare strade della rete della viabilità primaria e secondaria; in particolare sono agevolmente accessibili i servizi scolastici di base, aree a verde attrezzato, servizi collettivi civili e religiosi.

Per quanto riguarda la previsione della possibilità di insediamento di una grande struttura di vendita nell’area dello stabilimento ex-SICEM si rimanda a quanto contenuto nella Valsat del Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali della Provincia e alle successive determinazioni riguardo all’accesso al nuovo attrattore, che saranno assunte in sede di accordo territoriale con la Provincia per l’approvazione del PUA, preliminare al rilascio dell’autorizzazione commerciale.

Il POIC approvato nel 2011, recepito nella Variante al PSC approvata il 02.07.2013, e quindi dalla Variante al POC 2013 “Ex Sicem”, ammette nell’omonimo comparto una grande struttura di vendita non alimentare e alimentare e un’aggregazione di medie strutture non alimentari, senza modificare la Superficie di Vendita già consentita dagli strumenti di pianificazione. Come si legge nella scheda di Valsat del POIC, “per migliorare ed incanalare i flussi del traffico motorizzato a favore della sicurezza della zona è stato previsto di sostituire l’incrocio esistente tra la S.P. 413, la S.P. 12 con una rotatoria, in cui si immettono la S.P. 413, la S.P. 12 e la corsia di uscita dal centro produttivo e commerciale, già realizzata sulla base di un accordo sottoscritto tra il comune e la proprietà dell’area in data 05.12.2006. E’ previsto un percorso specifico per autocarri e tir, per la circolazione e le operazioni di carico e scarico delle merci. L’influenza del flusso di traffico generato dall’insediamento commerciale risulterà meno impattante sulla Sp 413 in conseguenza della sostituzione degli incroci semaforizzati a favore della nuova rotatoria. La capacità di strade a

due corsie, una per direzione, è di 200 veq/h. Il numero di veicoli in transito nella S.P. 413 e S.P. 12 allo stato attuale è 1295 veq/h e 558 veq/h rispettivamente.”

Per quanto riguarda l'accessibilità dell'area ed il sistema della mobilità, così come prescritto nella scheda di Valsat del POIC 2011, e scaturito dalla Conferenza di Pianificazione “si segnala l'obbligo di una verifica in fase attuativa del PUA della dotazione di parcheggi e delle condizioni di accessibilità all'area in relazione alla proposta di modifica della grande struttura alimentare e non. Per verificare la ricaduta sulla viabilità provinciale, nel caso vi sia un aumento di traffico sostanziale da e per il comparto, rispetto a quanto già valutato, devono essere utilizzati dati aggiornati sulle previsioni di traffico. Si evidenzia inoltre l'obbligo di valutare un potenziamento del collegamento del comparto con il trasporto pubblico locale e dei collegamenti ciclo pedonali.”

In merito al carico urbanistico che potrebbe determinarsi a seguito della previsione della grande struttura di vendita sull'area ex Sicem, si ritiene utile richiamare la comunicazione della Regione Emilia Romagna Servizio Commercio e qualità aree turistiche prot. 46607 del 20/02/2012, la quale chiarisce che “Per quanto concerne il settore alimentare è del tutto evidente che l'attrattività delle strutture commerciali e il carico urbanistico che esse producono deriva in misura determinante dal settore merceologico dell'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”. In considerazione di ciò, il PUA, in fase attuativa, dovrà tenere conto del maggior carico urbanistico indotto dalla presenza di una struttura di vendita alimentare e prevedere le dovute opere infrastrutturali e di mitigazione.

Sostenibilità rispetto all'inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico

I nuovi ambiti potenzialmente urbanizzabili per insediamenti residenziali si localizzano in aree non interessate da particolari fonti di inquinamento acustico, atmosferico o elettromagnetico.

L'ambito per nuovi insediamenti individuato a Limidi e l'estensione di quello di Sozzigalli si collocano in prossimità del corridoio infrastrutturale individuato dal PSC per l'eventuale realizzazione di una variante in nuova sede della S.P. 1 Carpi-Ravarino, opera che compete alla Provincia e attualmente non contemplata nei relativi programmi di investimento.

Per la realizzazione della nuova infrastruttura, il PSC individua un corridoio della larghezza di m. 80. In ogni caso, per assicurare condizioni di clima acustico adeguate alle aree residenziali anche dopo la realizzazione dell'arteria e la possibilità di realizzare opportune modellazioni del terreno a questo fine, va prescritta una distanza minima di m. 50 dei nuovi edifici dall'asse del corridoio. In ogni caso il PUA dovrà assicurare il rispetto di condizioni di clima acustico per le residenze entro i limiti delle soglie della Classe III.

La Variante 2013 “Ex – Sicem” agisce esclusivamente sul comparto già programmato dell'area ex-Sicem, ammettendo all'interno dello stesso PUA, una diversa distribuzione della superficie di vendita massima, già prevista, di 10.000 mq. Non determinando la variante un'alterazione della SV già ammessa, e neppure della Superficie utile o complessiva, così come della superficie permeabile e non prevedendo altresì cambi d'uso se non all'interno della medesima categoria, si ritiene che possa non comportare un aggravio, rispetto a quanto già pianificato, dal punto di vista dell'inquinamento acustico, atmosferico o elettromagnetico. Nel caso di aumento sostanziale del traffico da e per il comparto rispetto a quanto precedentemente valutato, si segnala la necessità in fase attuativa di una verifica dell'inquinamento atmosferico ed acustico che questo potrebbe determinare e la definizione delle opportune opere di mitigazione.

Impatto sociale

Non si rilevano impatti potenzialmente negativi sulla compagine sociale.

Si rileva che il POC programma nel quinquennio 2009-2014 una serie di opere pubbliche o di pubblica utilità con impatto sociale potenzialmente positivo e raggruppabili nelle seguenti categorie:

- interventi sistemazione puntuale della rete stradale comunale con integrazione tra percorsi

ciclabili e pedonali e qualificazione dello spazio pubblico (vedi opere numero 2, 3, 4, 9, 10, 13, 14 nel capoluogo; 20, 21 a Limidi; 24 a Sozzigalli; 28, 29, 30 in territorio rurale e infine 32 nell'intero territorio comunale);

- interventi relativi alla implementazione e miglioramento delle dotazioni e attrezzature collettive (vedi opere 5, 6, 8, 11, 15, 16, 22, 23, 26, 27).

Inoltre il POC prevede la realizzazione di quote consistenti di edilizia sociale.

La Variante 2013 "Ex Sicem" recepisce, all'interno del comparto D3.1.6, la possibilità di insediamento di una grande struttura di vendita alimentare ed extralimentare e di un'aggregazione di medie strutture non alimentari fino ad un massimo di 10.000 mq di SV complessivi. L'ambito risulta di facile accessibilità sia dal centro urbano di Soliera che dai nuclei insediativi posti nelle vicinanze, essendo posto a ridosso del centro abitato del capoluogo comunale e su di un'asse di scorrimento viario nord-sud importante quale è la SP 413. Si segnala comunque l'obbligo di valutare, in fase attuativa del PUA, un potenziamento del collegamento del comparto con il trasporto pubblico locale e dei collegamenti ciclo pedonali affinché sia possibile per qualsiasi fascia sociale usufruire del complesso commerciale e delle sue offerte.

Conclusioni e sintesi non tecnica

L'impatto principale dell'insieme di nuove previsioni che sono oggetto del presente procedimento, nonché della Variante 2013, è quello dell'incremento delle potenzialità di consumo di suolo per lo sviluppo urbano residenziale.

Le previsioni del POC e della Variante 2013 sono comprese all'interno dell'incremento complessivo di territorio urbanizzato previsto nel PSC come variato nel 2009 che, in termini quantitativi, è contenuto, sia pure di poco, entro i limiti massimi stabiliti dal PTCP della provincia di Modena all'art. 50 comma 7. La quota in programmazione con il presente POC appare ragionevole in virtù dell'andamento delle dinamiche demografiche e insediative locali.

Le modifiche introdotte dalla Variante 2013 "Ex Sicem", limitandosi da una diversa distribuzione della superficie di vendita già ammessa all'interno dell'omonimo comparto a destinazione commerciale, area oggetto di intervento di riqualificazione, non comporta impatti significativi sul territorio. Tuttavia, trattandosi nel caso in specie di consentire che la grande struttura di vendita extralimentare qui già programmata, possa ospitare anche la vendita di generi alimentari fino a 1.500 mq della superficie di vendita già ammessa (aumentabili a 2.000 mq se connessi al trasferimento di una media struttura alimentare di 500 mq) e che gli esercizi extralimentari possano essere medie strutture aggregate, potrebbe la nuova previsione determinare un aumento di flusso di traffico da e per il comparto significativo rispetto a quanto precedentemente previsto. In considerazione di ciò si ritiene che il PUA, in fase attuativa, valuti attentamente l'eventuale ricaduta del traffico sulla viabilità provinciale utilizzando dati aggiornati così da determinare se effettivamente la variante comporti una variazione significativa dei flussi e quindi renda necessario interventi di adeguamento e mitigazione dell'impatto.

Di seguito si espongono le **SCHEDE DI VALSAT SPECIFICHE** per ciascuna delle nuove previsioni più significative che intende introdurre con la presente variante.

Valutazioni di sostenibilità inerenti la variante al POC 2013 II°

Premessa

~~Il presente documento, denominato Valsat VAS, rappresenta uno strumento per la “Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale” (Valsat), ai sensi dell’art. 5 della LR 20/00 e s. m. e i. integrato da “Valutazione Ambientale Strategica”, predisposto ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs 152/06 e s.m. e i. (c.d. Testo Unico Ambientale).~~

~~Esso costituisce inoltre il Rapporto ambientale preliminare ai fini della verifica di assogettabilità del Piano alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).~~

La Valutazione di Sostenibilità ambientale e territoriale del Piano Operativo Comunale è costituita da valutazioni qualitative, espresse in maniera sintetica, sulle modifiche apportate al POC dalla presente variante, in riferimento alle principali componenti di impatto.

Ai sensi dell’art. 5 c. 3 della L.R. 20/00 e s. m. e i., ‘per evitare duplicazioni della valutazione, la Valsat ha ad oggetto le prescrizioni di piano e le direttive per l’attuazione dello stesso, recependo gli esiti della valutazione dei piani sovraordinati e dei piani cui si porti variante, per le previsioni e gli aspetti che sono stati oggetto di tali precedenti valutazioni’.

A tal fine la presente VALSAT-VAS ha per oggetto principalmente le varianti che non sono state oggetto della Variante 2013 II° al PSC, limitando le considerazioni inerenti le altre varianti alle ricadute sugli aspetti generali del POC, ed in particolare sul dimensionamento.

~~Si evidenzia in tal senso che~~ Le seguenti modifiche sono già state oggetto della Variante 2013 II° al PSC:

- Var. 1.2 – Soliera - riduzione di Ambito specializzato per attività produttive D3.1 ‘Nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie’ (comparto n.10 in zona via Arginetto soggetto a PUA).
- Var. 2.1 - Soliera, ampliamento di Ambito per nuovo insediamento urbano (residenziale) del capoluogo e inserimento del comparto C2 n° 13, soggetto a PUA.
- Var. 2.3 - Soliera, individuazione di un ‘Nuovo ambito specializzato per attività produttive prevalentemente secondarie’ D3.1 indicato come comparto 12 e soggetto a PUA.
- Var. 3.1 - Soliera, individuazione cartografica di un’area per ‘Dotazioni ecologico-ambientali’. L’area interessata dalla modifica corrisponde alla vasca di laminazione⁴ prevista dal ‘Progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo e relativo reticolo idrografico superficiale di recapito (scolo Gambisa) in relazione allo stato di fatto e alle previste espansioni urbanistiche’, approvato con Del. G.C. n° 91 del 17/11/2011.
- Var. 3.2 - Soliera, individuazione cartografica dei collettori in progetto che recapitano nella vasca di laminazione **delle acque meteoriche** di cui alla variante 3.1.

Mentre le seguenti varianti, pur non essendo state oggetto della Variante 2013 al PSC, saranno trattate nella presente relazione:

- Var. 6.1 - Limidi, rettifica ambito D3.1 n° 9, con riclassificazione di ca. 492 mq da D.3.1 a viabilità in progetto.
- Var. 6.2 - Limidi, ampliamento e spostamento del distributore di carburante previsto lungo la SP12, fra Soliera e Limidi.

Le valutazioni di sostenibilità sono articolate nei seguenti sistemi:

⁴ Tale vasca raccoglierà solo acque meteoriche.

- consumo di suolo;
- valori paesaggistici, risorse naturali e storico-culturali;
- consumi idrici e lo smaltimento dei reflui;
- consumi energetici e emissioni in atmosfera;
- suolo e il sottosuolo;
- sistema della mobilità;
- inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico;
- Impatto sistema sociale;

Impatto sul consumo di suolo

L'impatto sul consumo di suolo della presente Variante è complessivamente positivo, come esplicitato nei sottostanti paragrafi. La variante infatti determina una riduzione del consumo di suolo pari a ca. 42.000 mq. Le valutazioni su tale aspetto sono state sviluppate considerando anche le modifiche già oggetto della VALSAT del PSC, ma che, nell'ambito del POC, possono assumere un 'peso specifico' differente, in riferimento alla loro incidenza nelle previsioni del Piano.

Impatto sul consumo di suolo per lo sviluppo residenziale

In termini di estensione del territorio urbanizzabile per lo sviluppo urbano prevalentemente residenziale, l'attuazione del POC comporta l'urbanizzazione di poco meno di 45,7 ettari per un totale di superficie utile pari a circa 102.659 mq, dando luogo a un indice medio comunale (UT) di 0,25 mq/mq5.

La presente Variante al POC 2013 II° comporta un limitato incremento dell'urbanizzazione di ulteriori ~~2.273~~ **2840** mq, pari a 0,23 Ha, per un totale complessivo **sul territorio comunale** di ca. 46 ha. La Superficie utile, comprensiva dell'apporto della presente Variante viene ad essere pari a 103.454 mq.

Impatto sul consumo di suolo per lo sviluppo delle attività produttive

Il POC vigente, prevede l'attuazione, per il quinquennio 2009-2014, di circa 18,5 ettari di aree per attività produttive, secondarie e terziarie corrispondenti a circa il 70% del dimensionamento residuo del PSC³. A seguito della presente Variante si determina una riduzione complessiva di tale valore per complessivi 4,58 Ha, come evidenziato nella sottostante tabella, portando il totale a ca. 13,9 Ha.

Ambiti a destinazione produttiva

modifica			Sf/St
2.3	Soliera	Nuovo ambito specializzato per attività produttive prevalentemente secondarie' D3.1	12.821
1.2	Soliera	Stralcio di una parte del comparto d'espansione per attività produttive n.10	-58.649
TOTALE			-45.828

Impatto sul consumo di suolo per altre attività.

L'ampliamento dell'impianto di distribuzione di carburante di cui alla modifica 4.2 lungo la Sp12, determina un limitato incremento del consumo di suolo per complessivi 1.575 mq.

Impatto sui valori paesaggistici e sulle risorse naturali e storico-culturali

Si segnala la parziale sovrapposizione fra il Nuovo distributore di carburante previsto a Limidi, sulla Sp 12 con 'Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica b1', di cui all'art. 41 A, c. 2, lettera b1 delle Norme del PTCP. Per tali aree gli interventi dovranno conformarsi alle prescrizioni di tutela

⁵ Dati comprensivi della Variante al POC 2013.

del PTCP.

Non si rilevano altre interferenze significative con elementi di interesse naturalistico o di interesse storico-culturale individuati come meritevoli di tutela dal PTCP o dal PSC stesso. In particolare:

- non sono presenti interferenze con aree tutelate o con singoli elementi di interesse vegetazionale tutelati;
- le modifiche sono coerenti con il disegno degli elementi e dei segni territoriali residui della centuriazione romana;

Impatto sui consumi idrici e smaltimento dei reflui

La Variante determina un incremento trascurabile del dimensionamento residenziale, pari a 4 alloggi, e nel dimensionamento produttivo, per una Su pari a 493 mq. Non si rilevano pertanto interferenze significative in riferimento ai consumi idrici e alle reti smaltimento reflui.

Si sottolinea inoltre che:

- il comune di Soliera non presenta particolari problematiche dal punto di vista della distribuzione delle risorse idriche.
- la Variante recepisce il 'Progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo e relativo reticolo idrografico superficiale di recapito (scolo Gambisa) in relazione allo stato di fatto e alle previste espansioni urbanistiche', approvato con Del. G.C. n° 91 del 17/11/2011, atto a risolvere le criticità presenti nel quadrante ovest del capoluogo. A tale scopo vengono individuati nella cartografia del RUE-POC, la vasca di laminazione prevista a nord del capoluogo (variante n° 3.1) e i collettori in progetto lungo via 1° maggio, destinati a raccogliere le acque bianche degli ambiti n° 1 e 2 del quadrante urbano del capoluogo (variante n° 3.2) -
- la Variante determina una riduzione del territorio urbanizzabile e/o soggetto a impermeabilizzazione, per complessivi 41.980 mq, riclassificando un'ampia area destinata a usi produttivi in usi agricoli.

Pertanto la presente Variante determina complessivamente impatti positivi sul sistema di smaltimento delle acque bianche.

Impatto sui consumi energetici e emissioni in atmosfera

In riferimento alle modifiche apportate dalla presente Variante non si rilevano possibili interferenze in termini di consumi energetici e emissioni in atmosfera.

Impatto sul suolo e il sottosuolo

Per quanto concerne l'ampliamento e ricollocazione del distributore di carburante, si rileva come questo risulti compatibile con lo stato dei luoghi. Esso presenta però potenziali impatti negativi sul sistema suolo e sottosuolo, con riferimento alla possibile dispersione di inquinanti (carburanti e oli). In fase attuativa dovranno pertanto assumersi tutti quei provvedimenti atti a limitare i rischi di inquinamento di suolo e sottosuolo e a prevedere i necessari interventi di mitigazione.

Impatto sulla sistema della mobilità

Le modifiche non determinano possibili interferenze sul sistema della mobilità.

Si evidenzia che lo spostamento del distributore di benzina non presenta alcuna ricaduta in ordine alle conseguenze sulla mobilità. In particolare la nuova collocazione garantisce il rispetto della disciplina di settore. Mentre il previsto ampliamento è destinato a offrire un miglior servizio complessivo, con impatti positivi sulla accessibilità e movimentazione interna all'area.

Sostenibilità rispetto all'inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico

Non si determinano interferenze significative sotto l'aspetto dell'inquinamento acustico, atmosferico

ed elettromagnetico

Impatto sul sistema sociale

Non si rilevano impatti negativi sul sistema sociale.

Viceversa le modifiche n° 3.1 e 3.2, funzionali a consentire la realizzazione del nuovo collettore delle acque bianche nel settore nord-orientale del capoluogo, destinato a risolvere le attuali criticità idrauliche, presentino impatto positivo sul sistema sociale.

CONCLUSIONI E SINTESI NON TECNICA

A seguito delle analisi e valutazioni della presente VALSAT-VAS, emerge che:

- Le modifiche apportate dalla presente Variante, non presentano, né singolarmente, né nel loro complesso, ricadute significative in termini di interferenze con gli aspetti ambientali. Si rileva infatti che:
 - Le modifiche determinano una riduzione del consumo di suolo;
 - Le modifiche non interessano elementi di valore paesaggistico ambientale;
 - Le modifiche non presentano interferenze significative con elementi di valore storico – culturale. Nel caso della variante 6.2, per la parte di area compresa in ‘Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica b1’ individuata dal PTCP, dovranno essere rispettate prescrizioni del PTCP stesso;
 - Le modifiche non determinano criticità in ordine ai consumi idrici e lo smaltimento dei reflui;
 - Le modifiche non determinano criticità in ordine ai consumi energetici e emissioni in atmosfera;
 - Le modifiche determinano interferenze limitate con il suolo e il sottosuolo. Nel caso della variante 6.2, che presenta potenziale fonte di inquinamento, gli interventi si attueranno nel rispetto delle normativa vigenti e delle prescrizioni del PTCP, individuando i necessari provvedimenti di riduzione del rischio e di mitigazione;
 - Le modifiche non determinano ricadute significative sul sistema della mobilità;
 - Le modifiche non determinano ricadute in ordine all’inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico;
 - Le modifiche presentano impatti positivi sulla compagine sociale;
- Le modifiche apportate dalla presente Variante 2013 II° risultano coerenti con la pianificazione sovraordinata, ed in particolare con il sistema dei vincoli del PTCP MO vigente.

Valutazioni di sostenibilità inerenti il Piano della Ricostruzione

In merito alla revisione dei vincoli, il Piano della Ricostruzione ha preso atto della situazione che si è venuta a determinare successivamente agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, registrando quei casi che, puntualmente segnalati e documentati, non possono essere più ritenuti parte del patrimonio storico esistente in quanto crollati o non più recuperabili, secondo le perizie asseverate pervenute. Tuttavia, in alcuni casi si è ritenuto opportuno prescrivere la presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, di cui alle apposite Schede allegate al medesimo.

Gli impatti sull’ambiente che potrebbero determinarsi a seguito di tale revisione, rispetto a quanto precedentemente presente o previsto o ammesso per gli stessi immobili, non appaiono rilevanti in quanto:

- non si rilevano situazioni che possano determinare un incremento di consumi energetici, anzi, nuove costruzioni possono essere dotate di quelle soluzioni costruttive, altrimenti non possibili, tali da determinare un risparmio dei consumi;
- non si ritiene possa determinarsi un incremento di consumi idrici;

- non sono riconosciute situazioni che possano determinare un incremento di emissioni inquinanti in atmosfera;
- non si riscontrano situazioni che possano generare un incremento delle acque nere e bianche da smaltire;
- non appaiono presenti soluzioni che possano determinare un incremento di emissioni acustiche;
- non sono presenti situazioni che determinino incrementi di superficie impermeabilizzata.

Si rileva altresì che i nuovi edifici dovranno sottostare anche alle norme attualmente vigenti in materia sismica, igienico – sanitaria ed energetica e quanto altro previsto dalle leggi in vigore, fatto salvo quanto ammesso dalla L.R. 16/2012 e dalle ordinanze commissariali.

Per quanto riguarda la previsione del comparto di espansione C2-15 e di dotazioni territoriali, in ragione della mancata edificazione delle superfici residenziali previste nel PUA C2-8, si rileva che il bilancio della potenzialità edificatoria comunale in questo caso registra un valore negativo, pertanto un Carico Urbanistico inferiore rispetto a quanto ammesso dagli strumenti urbanistici vigenti.

Se si prende in esame la porzione del comparto C2-8 su cui era programmata la residenza e che durante l'emergenza sismica è stata destinata a plesso scolastico, si registra che a fronte di una potenzialità edificatoria residenziale ivi programmata di 6.795 mq, pari a 54 alloggi stimati, a seguito dell'Accordo coi privati, il PdR propone, nel nuovo comparto denominato C2-15, una SU pari a 2.100 mq (sono quelli aggiuntivi ai 775 mq che già insistono sull'area), per 17 alloggi. Il saldo della Superficie Complessiva residenziale si attesta su - 4.695 mq, pari a 37 alloggi e 87 abitanti teorici in meno.

Lo spostamento delle scuole nel comparto C2 – 8, ha ivi visto la realizzazione di 33 classi totali che, rapportate al numero dei posti banco, portano a valutare la presenza di circa 79 Abitanti Equivalenti. Il bilancio anche in termini di Abitanti Equivalenti teorici si attesta anch'esso con un saldo negativo di 7 unità.

ZONA	LOCALITA'	ST mq	UT mq/mq	SU persistente	SU aggiuntiva residenza	n. alloggi aggiuntivi *	n. sezioni scuole *	Abitanti Equivalenti Aggiuntivi *
C2-8 vigente	CAPOLUOGO Via Serrasina	28.557**	0.35	0	9.995**	80**		187**
TOTALE vigente		28.775			9.995	80		187
C2-8 PdR (stralcio n.1)	CAPOLUOGO Via Serrasina	8.000	0.40	0	3.200	26		61
C2-8 PdR (stralcio n.2-Gas)	CAPOLUOGO Via Serrasina	10.277		0			33	79
C2-15 PdR	CAPOLUOGO Via Caduti di Nassirya	11.500	0.25	775	2.100	17		40
G2 PdR	CAPOLUOGO Via Caduti di Nassirya	26.250						
TOTALE previsioni PdR		56.027		775	5.300	43	33	180
BILANCIO PdR/ PSC-POC Vigente		27.252		775	- 4.695	- 37	33	- 7

Note:

* Rapporti di conversione:

alloggio medio 125 mq e 100 mq di SU residenziale = 2,34 abitanti teorici (fonte: PSC-RUE vigente)

1 Abitante Equivalente ogni 10 posti banco (Arpa)

** superficie territoriale da PUA, di conseguenza altri parametri

Tale previsione, pur comportando un incremento della superficie impermeabilizzata, consente di ammettere al patrimonio comunale terreni da destinarsi a dotazioni territoriali che si sono rese necessarie ed opportune a seguito della realizzazione del nuovo plesso scolastico nel quadrante est del capoluogo.

L'impatto sull'ambiente che il programma urbanistico può determinare non appare rilevante in quanto:

- non si ritiene che si possa determinare un incremento dei consumi energetici rilevante, anche e soprattutto in ragione del minor carico urbanistico determinato dalla previsione;
- per le medesime ragioni di cui al punto precedente non si rileva che possano determinarsi consumi idrici significativi;
- per le medesime ragioni di cui al primo punto non si rilevano elementi che possano determinare un incremento significativo di acque nere e bianche da smaltire;
- per le medesime ragioni di cui al primo punto non si rilevano elementi che possano determinare un incremento significativo di acque nere e bianche da smaltire;
- per le medesime ragioni di cui al primo punto non si rileva situazioni che possano comportare un incremento delle emissioni inquinanti in atmosfera;
- non si riscontrano elementi, anche per le medesime ragioni di cui al primo punto, che possano far presumere un incremento di emissioni acustiche.

Al contrario, attraverso tale previsione urbanistica, si potrà garantire al Comune di Soliera un miglioramento ed un incremento delle dotazioni pubbliche territoriali, attraverso la realizzazione di un nuovo polo sportivo e di un parcheggio ad uso di tale servizio e del polo scolastico provvisorio.

SCHEDE DI VALSAT

CON AGGIORNAMENTI AGGIORNATE PER EFFETTO DELLA PRESENTE VARIANTE E DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

AMBITO AR1 - 10 Limidi, Grande Rosa		
1	Note descrittive	L'ambito si trova a nord della frazione di Limidi.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'ambito di riqualificazione consolida la vocazione residenziale di un modesto nucleo urbano a nord di Limidi.
3	Stima del carico urbanistico	SU residenziale = 3.747 mq (30 alloggi circa)
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Vedi indagine geologica.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Il comparto è attraversato da un elettrodotto. L'avvio dell'attuazione deve essere preceduto dalle indagini ambientali preliminari ai fini del Piano di caratterizzazione e analisi del rischio del sito, nonché agli eventuali interventi di bonifica che risultino necessari.
6	Accessibilità	L'ambito presenta una accessibilità discreta rispetto alla viabilità di rilievo sopralocale della porzione nord del territorio di Soliera.
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento.
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.
9	Smaltimento reflui e depurazione	Cavo recettore: Scolo tedesco
10	Mitigazioni	È prevista la realizzazione di una vasta area verde al confine con il territorio rurale al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico del comparto residenziale nonché di un parcheggio pubblico lungo la strada principale di servizio all'intero nucleo urbano.

AMBITO AR2 - 1 Capoluogo, Magazzino comunale		
1	Note descrittive	L'ambito si trova a sud est del Capoluogo in via Loschi, in posizione baricentrica rispetto all'area individuata nel Masterplan di via Arginetto.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'individuazione e l'utilizzazione dell'area viene prospettata nel Masterplan e deriva dalla Variante n.2 al PSC 2009. Si intende realizzare un immobile alto utilizzando l'area in forma intensiva per conferire qualità architettonica all'area del Parco di via Arginetto e allo stesso tempo costruire un segno urbano significativo.
3	Stima del carico urbanistico	SU residenziale = 8.550 mq (68 alloggi circa)

4	Sicurezza idrogeologica	Vedi indagine geologica.
5	Sicurezza sismica	<p>Vedi l'elaborato: “Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all’edificazione”.</p> <p>I risultati delle prove eseguite hanno evidenziato una generale omogeneità in senso areale che verticale dei terreni presenti nel sottosuolo, sia dal punto di vista litostratigrafico che geotecnico, evidenziando la presenza di terreni con caratteristiche di portanza da mediocri a buone.</p> <p>Dall’analisi dei risultati delle prove penetrometriche è possibile affermare che il sottosuolo dell’area in esame è caratterizzato da una generale omogeneità litologica e geotecnica, con una prevalenza di litotipi argilloso/limosi, continui sino a 25,0 m di profondità, a cui si intercalano sottili lenti argilloso sabbiose, rilevate alla profondità compresa tra 5,0 e 6,0 m; tale strato argilloso presenta valori di resistenza geomeccanica da mediocri a buoni. Al di sotto dello strato argilloso è presente uno strato prevalentemente sabbioso rilevato da -25,0 m a -30,0 m caratterizzato da elevati parametri di resistenza geomeccanica.</p> <p>Per quanto riguarda la pericolosità sismica locale, in sede di POC o di PUA sono ritenuti sufficienti approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, ma sono richiesti approfondimenti di III livello per la stima degli eventuali cedimenti post sismici, laddove ulteriori indagini geognostiche rilevino l’effettiva presenza di terreni con scadenti caratteristiche meccaniche.</p> <p>Con specifico riferimento alla liquefazione dei terreni si ritiene necessario eseguire ulteriori indagini ed opportune verifiche nella successiva fase attuativa, in quanto le verifiche eseguite sui dati di una prova eseguita dallo scrivente esternamente al comparto ma prossima ad esso, hanno evidenziato la presenza di uno strato liquefacibile, ancorché non rilevato dall’unica prova eseguita sul comparto. Qualora l’indagine geognostica integrativa accerti la presenza di livelli sabbiosi potenzialmente liquefacibili, per queste aree in sede di POC o di PUA, ai sensi della DAL RER 112/2007, dovrà essere eseguito un approfondimento di III Livello.</p> <p>Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini geognostiche eseguite è possibile affermare che l’area presenta condizioni favorevoli all’edificabilità, e per la quale si dichiara la fattibilità della variante urbanistica in oggetto alle condizioni sopra riportate. In linea generale, sulla base dei risultati ottenuti, si ritiene che si potranno utilizzare fondazioni dirette superficiali, la cui scelta dovrà essere valutata sia in funzione delle opere che si intenderanno realizzare sia in relazione ai risultati di ulteriori indagini geognostiche che dovranno essere previste ed eseguite per ogni singolo intervento.</p>
6	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	<p>Il comparto ricade quasi interamente all’interno delle “aree di tutela dei corpi idrici sotterranei” (art. 2.2.4).</p> <p>L’avvio dell’attuazione deve essere preceduto dalle indagini ambientali preliminari ai fini del Piano di caratterizzazione e analisi del rischio del sito, nonché agli eventuali interventi di bonifica che risultino necessari.</p>
7	Accessibilità	L’accesso è garantito dalla viabilità ordinaria del capoluogo. Inoltre le previsioni infrastrutturali legate alle vicine espansioni così come individuate nel Masteplan renderanno più agevole il collegamento nord-sud dell’intera area.
8	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	A fronte di una serie di interventi da realizzare, ed elencati di seguito, non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento della rete idrica: Il punto di consegna della rete è individuato nella condotta di adduzione in C.A. Dn 250 di via Stradello Morello angolo via Boito, sulla quale sarà necessario realizzare un nuovo punto di misura; si dovrà prevedere la realizzazione di una nuova dorsale di distribuzione che dal punto di consegna predetto, si congiunga alla condotta PE De 160 di via Arginetto; si dovranno prolungare verso sud le condotte realizzate nell’ambito del comparto

		<p>“Arginetto sud” oltre a costituire idonee diramazioni secondarie ed opportuni collegamenti ad anello: Nell’area interessata da espansione urbanistica è presente una condotta di adduzione in PVC De 500 che dovrà essere spostata in area pubblica prevedendo adeguate distanze di rispetto per le necessarie manutenzioni.</p> <p>Per quanto riguarda la rete del gas si dovranno prolungare verso sud i terminali della rete realizzata nell’ambito del comparto “Arginetto Sud”.</p>
9	Rischio idraulico	<p>L’ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall’art. 11 del PTCP vigente.</p>
10	Smaltimento reflui e depurazione	<p>A fronte di una serie di interventi da realizzare, ed elencati di seguito, non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento della rete idrica: Il punto di consegna della rete è individuato nella condotta di adduzione in C.A. Dn 250 di via Stradello Morello angolo via Boito, sulla quale sarà necessario realizzare un nuovo punto di misura; si dovrà prevedere la realizzazione di una nuova dorsale di distribuzione che dal punto di consegna predetto, si congiunga alla condotta PE De 160 di via Arginetto; si dovranno prolungare verso sud le condotte realizzate nell’ambito del comparto “Arginetto sud” oltre a costituire idonee diramazioni secondarie ed opportuni collegamenti ad anello: Nell’area interessata da espansione urbanistica è presente una condotta di adduzione in PVC De 500 che dovrà essere spostata in area pubblica prevedendo adeguate distanze di rispetto per le necessarie manutenzioni.</p> <p>Per quanto riguarda la rete del gas si dovranno prolungare verso sud i terminali della rete realizzata nell’ambito del comparto “Arginetto Sud” .</p>
11	Mitigazioni	<p>Il Master-Plan ha già provveduto ad una progettazione di massima dell’assetto delle opere di urbanizzazione, del verde e dei servizi pubblici che contempla un forte arricchimento delle masse arboree e le necessarie mitigazioni rispetto alla viabilità e agli elettrodotti. In relazione al fatto che la falda risulta a 2-3 m rispetto al piano campagna, si segnala l’opportunità di limitare la realizzazione di locali interrati o seminterrati secondo le direttive del PTCP in attuazione al PTA per la tutela quantitativa della risorsa Non si segnalano ulteriori esigenze specifiche di mitigazione.</p>

AMBITO AR2 - 5 Capoluogo, via Primo Maggio			
1	Note descrittive	L'ambito si trova a sud ovest del Capoluogo lungo l'asse di via I Maggio.	
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'ambito è un piccolo comparto di riqualificazione di un fronte residenziale lungo uno degli assi di penetrazione urbana più importanti del capoluogo	
3	Stima del carico urbanistico	SU residenziale = 747 mq (6 alloggi circa)	
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Vedi indagine geologica.	
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Il comparto ricade interamente all'interno del perimetro dei “dossi di pianura” (art. 2.2.5).	
6	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità urbana e a tutti i servizi del capoluogo	
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento.	
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.	
9	Smaltimento reflui e depurazione	TABELLA DELLE PRESCRIZIONI IDR AULICHE DA PRG 2000:	
		COMPARTO	AR2-5
		SUPERFICIE TOTALE (ha)	0,26
		COEFFICIENTE DI DEFLUSSO	0,35
		PIOGGIA DI PROGETTO TR = 10 anni (mm/ora)	98,20
		PORTATA BI ANC A 10 anni (lt/sec.)	15,00
		PORTATA NER A (lt/sec.)	0,20
		DIAMETRO SEZ. BIANCA (PVC)	300
		DIAMETRO SEZ. NERA (PVC)	200
		RICETTORE FINALE	Scolo Gambisa
TIPO SISTEMA FOGNARIO	Separato		
		Vedi nota 1 in fondo	
10	Mitigazioni	Non si segnalano esigenze specifiche di mitigazione.	

AMBITO AR2 - 7 Sozzigalli		
1	Note descrittive	L'ambito si trova a nord della Strada Provinciale Carpi-Ravarino a Sozzigalli.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'ambito è un piccolo comparto di riqualificazione posto ai limiti del perimetro del territorio urbanizzato.
3	Stima del carico urbanistico	SU residenziale = 746 mq (6 alloggi circa)
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Vedi indagine geologica.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Il comparto ricade interamente all'interno delle "aree di tutela dei corpi idrici sotterranei" (art. 2.2.4).
6	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità urbana e a tutti i servizi del capoluogo
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento.
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.
9	Smaltimento reflui e depurazione	Cavo recettore: Fosso Rondelli
10	Mitigazioni	Non si segnalano esigenze specifiche di mitigazione

AMBITO AR2 - 8 Capoluogo, via Loschi		
1	Note descrittive	L'ambito si trova a est del capoluogo.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'ambito è un piccolo comparto di riqualificazione all'interno della fascia di attrezzature di interesse collettivo individuate nel Master-Plan di via Arginetto
3	Stima del carico urbanistico	SU residenziale = 5.115 mq (41 alloggi circa)
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Vedi indagine geologica.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Il comparto ricade interamente all'interno delle "aree di tutela dei corpi idrici sotterranei" (art. 2.2.4) ed è lambito a ovest da un elettrodotto.
6	Accessibilità	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento.
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità urbana e a tutti i servizi del capoluogo
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.
9	Smaltimento reflui e depurazione	Cavo recettore: cavo Arginetto/scolmatore;
10	Mitigazioni	È prevista la realizzazione di una vasta area verde di filtro tra il nuovo intervento residenziale e la fascia di attrezzature di interesse collettivo posta lungo via Arginetto.

AMBITO AR2 – 11 (Secchia)		
1	Note descrittive	L'ambito si trova a sud est del Capoluogo lungo l'asse di via Serrasina.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'ambito è un comparto di riqualificazione inserito nel tessuto residenziale della frazione Secchia.
3	Stima del carico urbanistico	Sc residenziale = 1076 mq (7-8 alloggi circa)
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Predisposizione di apposita Relazione geologica-geotecnica e sismica
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Il comparto ricade interamente all'interno del perimetro dei “dossi di pianura” (art. 2.2.5) e in aree di tutela dei corpi idrici sotterranei (art. 2.2.4).
6	Accessibilità	L'ambito non presenta una buona accessibilità, in termini di sicurezza, alla viabilità urbana, soprattutto per quanto concerne i percorsi pedonali. Occorre pertanto prevedere la realizzazione di marciapiede lungo via Serrasina e accesso in condizioni di sicurezza.
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento.
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A1 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.
9	Smaltimento reflui e depurazione	Prescrizioni in fase di attuazione.
10	Mitigazioni	Non si segnalano esigenze specifiche di mitigazione.

AMBITO B2.2 Capoluogo, via Menotti (Area Scuola)		
1	Note descrittive	L'ambito risulta attualmente una porzione interclusa nel territorio urbanizzato a nord ovest del capoluogo destinata a scuola pubblica.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	A fronte di una previsione di rilocalizzazione della scuola pubblica è prevista la riconversione residenziale dell'intero comparto.
3	Stima del carico urbanistico	SU residenziale = 2.108 mq (17 alloggi circa)
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Vedi indagine geologica.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari interferenze.
6	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità urbana e a tutti i servizi del capoluogo
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento.
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.
9	Smaltimento reflui e depurazione	Cavo recettore: Scolo Gambisa
10	Mitigazioni	Non si segnalano esigenze specifiche di mitigazione

AMBITO C1-2 Capoluogo, “C1-Corte”		
1	Note descrittive	L’ambito si colloca nella zona ovest del capoluogo, in aderenza ad aeree già urbanizzate.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L’ambito già previsto nel precedente PSC come ambito strategico di sviluppo urbano a ovest del capoluogo è stato oggetto di ampliamento dell’ambito urbanizzabile, a parità di capacità edificatoria, per poter distribuire l’edificazione con maggiore respiro e prevedendo tipologie più congruenti con il contesto urbano di Soliera
3	Stima del carico urbanistico	SU residenziale = 13.894 mq (111 alloggi circa) a libero mercato e 3.047 mq (24 alloggi circa) destinati a edilizia residenziale pubblica
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Vedi indagine geologica.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	<p>Vedi l’elaborato: “ Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all’edificazione”</p> <p>I risultati delle prove eseguite hanno evidenziato una generale omogeneità in senso areale che verticale dei terreni presenti nel sottosuolo, sia dal punto di vista litostratigrafico che geotecnico, evidenziando la presenza di terreni con discrete caratteristiche di portanza. L’analisi dei dati esistenti per zone limitrofe a quella in esame hanno confermato la situazione rilevata dall’indagine eseguita, evidenziando nel sottosuolo la presenza di terreni caratterizzati da valori di resistenza meccanica da discreti a buoni.</p> <p>Per quanto riguarda la pericolosità sismica locale, in sede di POC o di PUA sono ritenuti sufficienti approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, ma sono richiesti approfondimenti di III livello per la stima degli eventuali cedimenti post sismici, laddove ulteriori indagini geognostiche rilevino l’effettiva presenza di terreni con scadenti caratteristiche meccaniche.</p> <p>Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini geognostiche eseguite è possibile affermare che l’area presenta condizioni favorevoli all’edificabilità, e per la quale si dichiara la fattibilità della variante urbanistica in oggetto alle condizioni sopra riportate.</p> <p>In linea generale, sulla base dei risultati ottenuti, si ritiene che si potranno utilizzare fondazioni dirette superficiali, la cui scelta dovrà essere valutata sia in funzione delle opere che si intenderanno realizzare sia in relazione ai risultati di ulteriori indagini geognostiche che dovranno essere previste ed eseguite per ogni singolo intervento.</p>
6	Accessibilità	Non si segnalano interferenze
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	L’ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità urbana e a tutti i servizi del capoluogo
8	Rischio idraulico	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento.
9	Smaltimento reflui e depurazione	L’ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall’art. 11 del PTCP vigente.
10	Mitigazioni	L’ambito è allacciabile alla rete delle acque nere del capoluogo che convoglia a depuratore comunale di Limidi. Preventivamente all’intervento, fino a che non sia realizzato il collettamento dei reflui al depuratore di Carpi, dovrà essere assicurato che la capacità di

		<p>trattamento dell'impianto di Limidi sia adeguata al carico aggiuntivo previsto.</p> <p>L'attuazione dovrà comunque rispettare il criterio di invarianza idraulica, come prescritto dal PSC.</p> <p>Prescrizioni in merito allo scarico delle acque meteoriche provenienti dalle superfici dei comparti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cavo recettore: scolo Gambisa; - note: Il cavo già attualmente presenta una criticità idraulica legata allo scolo delle acque meteoriche ad esso afferenti. <p>Il nuovo comparto potrà essere attuato solo previo affiancamento all'esistente DN1000 (attualmente insufficiente), lungo Via I Maggio, di una nuova tubazione; dovrà altresì essere realizzata una nuova condotta per sole acque nere al servizio del comparto ed in sostituzione dell'attuale DN200 posato lungo il Canale di Soliera.</p>
		<p>Il cavo recettore che già presenta una limitazione allo scarico e in cui sono state rilevate elevate concentrazioni di metalli pesanti potrebbe non prestarsi ad un intervento di allargamento della sezione in terra attuale. In sede di attuazione potrà essere necessaria una laminazione delle acque bianche provenienti da questo comparto.</p> <p>Non si segnalano altre esigenze di mitigazione.</p> <p>Essendo il comparto in attuazione soltanto per una quota percentuale l'urbanizzazione dovrà avvenire a partire dal limite dell'esistente territorio urbanizzato.</p>

AMBITO C.1-3 Capoluogo, Arginetto Sud		
1	Note descrittive	L'ambito si colloca ad est della prosecuzione di via Arginetto.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'ambito consiste nella conferma di una porzione residenziale individuata all'interno del Master-Plan a cui è stato aggiunto un ampliamento di mq. 24.300 nella variante 2009 al PSC finalizzata a definire e completare l'urbanizzazione esistente
3	Stima del carico urbanistico	SU residenziale = 18.001 mq (144 alloggi circa)
4	Sicurezza idrogeologica	Vedi indagine geologica: .
4	Sicurezza sismica	<p>Vedi l'elaborato: “ Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all'edificazione”.</p> <p>I risultati delle prove eseguite hanno evidenziato una generale omogeneità in senso areale che verticale dei terreni presenti nel sottosuolo, sia dal punto di vista litostratigrafico che geotecnico, evidenziando la presenza di terreni con caratteristiche di portanza da mediocri a buone.</p> <p>Dall'analisi dei risultati delle prove penetrometriche è possibile affermare che il sottosuolo dell'area in esame è caratterizzato da una generale omogeneità litologica e geotecnica, con una prevalenza di litotipi argilloso/limosi, continui sino a 25,0 m di profondità, a cui si intercalano sottili lenti argilloso sabbiose, rilevate alla profondità compresa tra 5,0 e 6,0 m; tale strato argilloso presenta valori di resistenza geomeccanica da mediocri a buoni. Al di sotto dello strato argilloso è presente uno strato prevalentemente sabbioso rilevato da -25,0 m a -30,0 m caratterizzato da elevati parametri di resistenza geomeccanica.</p> <p>Per quanto riguarda la pericolosità sismica locale, in sede di POC o di PUA sono ritenuti sufficienti approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, ma sono richiesti approfondimenti di III livello per la stima degli eventuali cedimenti post sismici, laddove ulteriori indagini geognostiche rilevino l'effettiva presenza di terreni con scadenti caratteristiche meccaniche.</p> <p>Con specifico riferimento alla liquefazione dei terreni si ritiene necessario eseguire ulteriori indagini ed opportune verifiche nella successiva fase attuativa, in quanto le verifiche eseguite sui dati di una prova eseguita dallo scrivente esternamente al comparto ma prossima ad esso, hanno evidenziato la presenza di uno strato liquefacibile, ancorché non rilevato dall'unica prova eseguita sul comparto. Qualora l'indagine geognostica integrativa accerti la presenza di livelli sabbiosi potenzialmente liquefacibili, per queste aree in sede di POC o di PUA, ai sensi della DAL RER 112/2007, dovrà essere eseguito un approfondimento di III Livello.</p> <p>Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini geognostiche eseguite è possibile affermare che l'area presenta condizioni favorevoli all'edificabilità, e per la quale si dichiara la fattibilità della variante urbanistica in oggetto alle condizioni sopra riportate. In linea generale, sulla base dei risultati ottenuti, si ritiene che si potranno utilizzare fondazioni dirette superficiali, la cui scelta dovrà essere valutata sia in funzione delle opere che si intenderanno realizzare sia in relazione ai risultati di ulteriori indagini geognostiche che dovranno essere previste ed eseguite per ogni singolo intervento.</p>
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	La punta meridionale dell'ampliamento dell'ambito per nuovi insediamenti è interessata dalla fascia di rispetto di un elettrodotto e costituisce pertanto una dotazione ecologica
6	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità urbana e a tutti i servizi del capoluogo
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e	A fronte di una serie di interventi da realizzare, ed elencati di seguito, non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento della rete idrica: Il punto di consegna della rete è individuato nella

	elettricità)	condotta di adduzione in C.A. Dn 250 di via Stradello Morello angolo via Boito, sulla quale sarà necessario realizzare un nuovo punto di misura; si dovrà prevedere la realizzazione di una nuova dorsale di distribuzione che dal punto di consegna predetto, si congiunga alla condotta PE De 160 di via Arginetto; si dovranno prolungare verso sud le condotte realizzate nell'ambito del comparto "Arginetto sud" oltre a costituire idonee diramazioni secondarie ed opportuni collegamenti ad anello: Nell'area interessata da espansione urbanistica è presente una condotta di adduzione in PVC De 500 che dovrà essere spostata in area pubblica prevedendo adeguate distanze di rispetto per le necessarie manutenzioni. Per quanto riguarda la rete del gas si dovranno prolungare verso sud i terminali della rete realizzata nell'ambito del comparto "Arginetto Sud".																				
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.																				
9	Smaltimento reflui e depurazione	<p>Tutta la zona ai lati di Via Arginetto è allacciata alla rete delle acque nere del capoluogo che convoglia a depuratore comunale di Limidi Preventivamente all'intervento, fino a che non sia realizzato il collettamento dei reflui al depuratore di Carpi, dovrà essere assicurato che la capacità di trattamento dell'impianto di Limidi sia adeguata al carico aggiuntivo previsto. Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere il prolungamento verso monte di una nuova dorsale il cui diametro e posizione dovrà essere preventivamente concordata con la società di gestione della rete. Per le acque bianche il cavo recettore è il Cavo Arginetto o cavo scolmatore e non risultano limitazioni allo scarico, tuttavia l'attuazione, come per tutta l'espansione urbana sul lato est del capoluogo, è subordinata alla realizzazione di un'ampia vasca di laminazione presso il cimitero e del nuovo collettore delle acque bianche fino alla vasca stessa. Si segnala tuttavia la necessità di prevedere un'area nei pressi o comunque vicino all'attuale impianto di sollevamento di via Arginetto, da destinare alla realizzazione di una struttura interrata per la raccolta delle prime acque scolmate ad al successivo invio all'impianto di depurazione.</p> <p>TABELLA DELLE PRESCRIZIONI IDRAULICHE da PRG 2000:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>COMPARTO</th> <th>C1-3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SUPERFICIE TOTALE (ha)</td> <td>4,54</td> </tr> <tr> <td>COEFFICIENTE DI DEFLUSSO</td> <td>0,32</td> </tr> <tr> <td>PIOGGIA DI PROGETTO TR = 10 anni (mm/ora)</td> <td>98,20</td> </tr> <tr> <td>PORTATA BIANCA 10 anni (lt/sec.)</td> <td>197,0</td> </tr> <tr> <td>PORTATA NERA (lt/sec.)</td> <td>3,18</td> </tr> <tr> <td>DIAMETRO SEZ. BIANCA (PVC)</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>DIAMETRO SEZ. NERA (PVC)</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>RICETTORE FINALE</td> <td>Arginetto</td> </tr> <tr> <td>TIPO SISTEMA FOGNARIO Vedi nota 1 in fondo</td> <td>Separato</td> </tr> </tbody> </table>	COMPARTO	C1-3	SUPERFICIE TOTALE (ha)	4,54	COEFFICIENTE DI DEFLUSSO	0,32	PIOGGIA DI PROGETTO TR = 10 anni (mm/ora)	98,20	PORTATA BIANCA 10 anni (lt/sec.)	197,0	PORTATA NERA (lt/sec.)	3,18	DIAMETRO SEZ. BIANCA (PVC)	600	DIAMETRO SEZ. NERA (PVC)	200	RICETTORE FINALE	Arginetto	TIPO SISTEMA FOGNARIO Vedi nota 1 in fondo	Separato
COMPARTO	C1-3																					
SUPERFICIE TOTALE (ha)	4,54																					
COEFFICIENTE DI DEFLUSSO	0,32																					
PIOGGIA DI PROGETTO TR = 10 anni (mm/ora)	98,20																					
PORTATA BIANCA 10 anni (lt/sec.)	197,0																					
PORTATA NERA (lt/sec.)	3,18																					
DIAMETRO SEZ. BIANCA (PVC)	600																					
DIAMETRO SEZ. NERA (PVC)	200																					
RICETTORE FINALE	Arginetto																					
TIPO SISTEMA FOGNARIO Vedi nota 1 in fondo	Separato																					
10	Mitigazioni	<p>Il Master-Plan ha già provveduto ad una progettazione di massima dell'assetto delle opere di urbanizzazione, del verde e dei servizi pubblici che contempla un forte arricchimento delle masse arboree e le necessarie mitigazioni rispetto alla viabilità e agli elettrodotti.</p> <p>In relazione al fatto che la falda risulta a 2-3 m rispetto al piano campagna, si segnala l'opportunità di limitare la realizzazione di locali interrati o seminterrati secondo le direttive del PTCP in attuazione al PTA per la tutela quantitativa della risorsa Non si segnalano ulteriori esigenze specifiche di mitigazione.</p>																				

AMBITO C.2-1 Capoluogo, Zona sportiva			
1	Note descrittive	L'ambito si colloca a sud est del capoluogo.	
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'ambito chiude a sud l'area residenziale consolidata di Soliera definendo contestualmente il margine nord della vasta area per attrezzature e spazi collettivi individuata nel Master-Plan di via Arginetto.	
3	Stima del carico urbanistico	SU residenziale = 7.726 mq (62 alloggi circa)	
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Vedi indagine geologica.	
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Il comparto ricade quasi interamente all'interno delle "aree di tutela dei corpi idrici sotterranei" (art. 2.2.4), ed è attraversato dal tracciato di un metanodotto (art. 3.4.2).	
6	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità urbana e a tutti i servizi del capoluogo	
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento.	
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.	
9	Smaltimento reflui e depurazione	TABELLA DELLE PRESCRIZIONI IDRAULICHE da PRG 2000:	
		COMPARTO	C2-1
		SUPERFICIE TOTALE (ha)	6,05
		COEFFICIENTE DI DEFLUSSO	0,19
		PIOGGIA DI PROGETTO TR = 10 anni (mm/ora)	98,20
		PORTATA BIANCA 10 anni (lt/sec.)	125,00
		PORTATA NERA (lt/sec.)	1,78
		DIAMETRO SEZ. BIANCA (PVC)	500
		DIAMETRO SEZ. NERA (PVC)	200
		RICETTORE FINALE	Arginetto
		TIPO SISTEMA FOGNARIO Vedi nota 1 in fondo	separato
10	Mitigazioni	Non si segnalano esigenze specifiche di mitigazione	

AMBITO C.2-4 Limidi, zona nord			
1	Note descrittive	L'ambito si colloca a nord della frazione di Limidi al limite del territorio urbanizzato.	
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'ambito definisce il limite nord urbano-rurale della frazione.	
3	Stima del carico urbanistico	SU residenziale = 1.689 mq (14 alloggi circa)	
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Vedi indagine geologica.	
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari interferenze.	
6	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità dalla viabilità provinciale di attraversamento di Limidi	
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento.	
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.	
9	Smaltimento reflui e depurazione	TABELLA DELLE PRESCRIZIONI IDRAULICHE da PRG 2000:	
		COMPARTO	C2-4
		SUPERFICIE TOTALE (ha)	1,18
		COEFFICIENTE DI DEFLUSSO	0,19
		PIOGGIA DI PROGETTO TR = 10 anni (mm/ora)	98,20
		PORTATA BIANCA 10 anni (lt/sec.)	37,00
		PORTATA NERA (lt/sec.)	0,36
		DIAMETRO SEZ. BIANCA (PVC)	400
		DIAMETRO SEZ. NERA (PVC)	200
		RICETTORE FINALE	Scolo Torchio
		TIPO SISTEMA FOGNARIO	separato
10	Mitigazioni	Non si segnalano esigenze specifiche di mitigazione	

AMBITO C.2 – 5 Sozzigalli, via Sabbioni		
1	Note descrittive	L'ambito si sviluppa a sud del centro di Sozzigalli, a ridosso del Centro civico
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'urbanizzazione di quest'area si sviluppa in continuità con il tessuto già urbanizzato ed è finalizzata ad ampliare il nucleo centrale dei servizi pubblici, con l'obiettivo dichiarato di acquisire alla collettività l'area necessaria alla realizzazione della nuova scuola elementare e materna. L'ampliamento è finalizzato a consentire maggiore un assetto urbanistico più organico sia per gli edifici privati che per l'area pubblica .
3	Stima del carico urbanistico	SU residenziale = 5.783 mq (46 alloggi circa)
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Vedi indagine geologica e l'elaborato: “ Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all'edificazione ”
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	L'ambito verso sud arriva in prossimità del corridoio infrastrutturale individuato dal PSC per l'eventuale realizzazione di una variante in nuova sede della S.P. 1 Carpi-Ravarino; il PUA dovrà assicurare il rispetto di condizioni di clima acustico per le residenze corrispondenti alle soglie della Classe III anche dopo la realizzazione dell'arteria; a questo fine va prescritta una distanza minima di m.60 dei nuovi edifici dall'asse del corridoio e un'adeguata modellazione morfologica del suolo a confine con il corridoio infrastrutturale.
6	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità primaria e ai servizi di Sozzigalli.
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Si prevede il potenziamento della rete di via Sabbioni (sia per la rete idrica che del gas). L'ampliamento non comporta differenze rilevanti per quanto riguarda le problematiche di alimentazione idrica ed energetica.
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A3 e, per una piccola porzione a nord in classe A2, pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente
9	Smaltimento reflui e depurazione	L'ambito è allacciabile alla rete delle acque nere di Sozzigalli che convoglia a depuratore comunale posto a valle di Limidi. Preventivamente all'intervento, fino a che non sia realizzato il collettamento dei reflui al depuratore di Carpi, dovrà essere assicurato che la capacità di trattamento dell'impianto di Limidi sia adeguata al carico aggiuntivo previsto. Per le acque bianche l'attuazione dovrà rispettare il criterio di invarianza idraulica, come prescritto dal PSC, cosa che può ottenersi con manufatto di accumulo entro l'ambito stesso ovvero più a valle. Il cavo recettore in direzione nord è un fosso privato verso il confine sud dell'abitato che poi confluisce nel fosso stradale della SP n. 1 (oppure verso sud in direzione dello Scolo Sozzigalli). Esistono limiti allo scarico a tutela del reticolo di scolo privato prima dell'immissione nello Scolo Sozzigalli o nel fosso della strada provinciale, inoltre lo Scolo Sozzigalli scarica nel cavetto Preti che è invasato durante il periodo irriguo.
10	Mitigazioni	Ai fini del rispetto della soglia sopraindicata di clima acustico sono da prevedersi mitigazioni (modellazioni morfologiche del suolo) sul lato sud. Il PUA dovrà verificare inoltre il tema dell'esposizione dei futuri residenti all'inquinamento atmosferico prodotto dal traffico veicolare della nuova arteria individuando idonee opere di mitigazione. Per il recapito delle acque bianche nel fosso a servizio del comparto ARS2 si prevede l'acquisizione come suolo pubblico.

AMBITO C.2 – 9 Limidi, via Papotti		
1	Note descrittive	L'ambito si sviluppa a sud del centro di Limidi (Via Papotti), a ridosso delle scuole e del Centro civico.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'urbanizzazione di quest'area si sviluppa in continuità con il tessuto già urbanizzato e in prossimità dei principali servizi pubblici, con l'obiettivo dichiarato di acquisire alla collettività le aree per il potenziamento del polo scolastico, del centro civico e dei relativi parcheggi .
3	Stima del carico urbanistico	In funzione dell'obiettivo prioritario dell'Amministrazione comunale di acquisire aree per servizi, è prospettata una densità edilizia territoriale bassa (0,17 mq/mq) per una capacità insediativa di 9.452 mq (circa 67 alloggi + circa 1.110 mq per attività commerciali)
4	Sicurezza idrogeologica	Vedi Relazione Geologica
4	Sicurezza sismica	<p>Vedi l'elaborato: “Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all'edificazione.</p> <p>I risultati delle prove eseguite hanno evidenziato una generale omogeneità in senso areale che verticale dei terreni presenti nel sottosuolo, sia dal punto di vista litostratigrafico che geotecnico, evidenziando la presenza di terreni con scadenti caratteristiche di portanza.</p> <p>L'analisi dei dati esistenti per aree limitrofe a quella in esame aveva messo in evidenza la presenza di terreni con caratteristiche di portanza discrete, con valori di Rpm dello strato superficiale (da -1,0 a -4,0 m di profondità dal p.c.) compresi tra 8,0 kg/cm² e 12,0 kg/cm²; tuttavia l'indagine puntuale eseguita in questa sede ha rilevato la presenza di uno strato superficiale caratterizzato da parametri di resistenza geomeccanica molto scadenti.</p> <p>Le prove eseguite hanno infatti evidenziato l'esistenza nell'area di uno strato superficiale con spessore pari a circa 10 m costituito da una prevalenza di terreni coesivi argilloso limosi, caratterizzato da valori dei parametri di resistenza geomeccanica molto scadenti con Rpm pari a circa 5 Kg/cm² e valori minimi pari a 2 Kg/cm². Lo strato superficiale sovrasta un secondo strato continuo fino a circa -30,0 m di profondità dal p.c. costituito anch'esso da prevalenza di terreni coesivi argillosi con possibili intercalazioni decimetriche di livelli argilloso sabbiosi, ma contraddistinto da parametri geotecnici più elevati rispetto allo strato precedente con valori di Rpm mediamente compresi tra 10,0 kg/cm² e 14,0 kg/cm².</p> <p>Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini geognostiche eseguite è possibile affermare che l'area presenta una situazione litostratigrafica e geotecnica del sottosuolo particolarmente delicata e che necessita di particolare attenzione nelle varie fasi di progettazione degli interventi che si intendono realizzare. Infatti sarà necessario prevedere un'attenta ed accurata indagine geognostica, finalizzata alla esatta definizione delle caratteristiche geomeccaniche del terreno in corrispondenza di ogni singolo intervento.</p> <p>Considerando le scadenti caratteristiche di resistenza meccanica del terreno di fondazione la scelta fondazionale dovrà essere valutata in funzione delle opere che si intenderanno realizzare, in questa sede non si esclude la possibilità di dover eseguire interventi di consolidamento del terreno di fondazione che dovrà eventualmente essere predisposta sulla base di apposite campagne d'indagine geognostiche. Per quanto riguarda la pericolosità sismica locale, in sede di POC o di PUA dovrà essere eseguita una indagine geognostica integrativa che accerti l'assenza su tutta l'estensione presenza è stata dell'ambito di livelli sabbiosi potenzialmente liquefacibili, la cui esclusa in questa sede sulla base dei dati disponibili.</p>

		Qualora venisse accertata la presenza di livelli sabbiosi, per queste aree in sede di POC di PUA, ai sensi della DAL RER 112/2007, dovrà essere eseguito un approfondimento di III Livello. Per la restante area sono ritenuti sufficienti approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e sono richiesti approfondimenti di III livello per la stima degli eventuali cedimenti post sismici in presenza di terreni con scadenti caratteristiche meccaniche. Sulla base degli studi eseguiti si dichiara la fattibilità della variante urbanistica in oggetto alle condizioni sopra riportate.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Sono presenti due edifici ex-rurali tutelati, che andranno recuperati. La fascia meridionale dell'ambito si trova in prossimità del corridoio infrastrutturale individuato dal PSC per l'eventuale realizzazione di una variante in nuova sede della S.P. 1 Carpi-Ravarino; il PUA dovrà assicurare il rispetto di condizioni di clima acustico per le residenze corrispondenti alle soglie della Classe III anche dopo la realizzazione dell'arteria; a questo fine va prescritta una distanza minima di m.50 dei nuovi edifici dall'asse del corridoio e un'adeguata modellazione della morfologia del suolo
6	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità primaria e a tutti i servizi di Limidi.
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non si segnalano criticità riguardo all'alimentazione idrica (il punto di consegna della rete idrica è individuato nella condotta in PE De 110 di Via Pascoli.; riguardo al gas l'insediamento potrà essere alimentato dalla cabina di riduzione di Via Papotti, per la quale si renderà necessario il potenziamento e la sua connessione ad anello con la rete del comparto PEEP. L'ambito è interessato in parte dal tracciato di due condotte idriche e una del gas che andranno preferibilmente salvaguardati con destinazione a verde pubblico.
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.
9	Smaltimento reflui e depurazione	L'ambito è allacciabile alla rete delle acque nere di Limidi (in part. Il collettore in fregio allo Scolo Torchio) che convoglia a depuratore comunale posto a valle di Limidi. Preventivamente all'intervento, fino a che non sia realizzato il collettamento dei reflui al depuratore di Carpi, dovrà essere assicurato che la capacità di trattamento dell'impianto di Limidi sia adeguata al carico aggiuntivo previsto. Riguardo al collettore saranno necessarie verifiche sulla condizione di esercizio Per le acque bianche, che dovranno confluire nello scolo Torchio l'attuazione dovrà rispettare il criterio di invarianza idraulica, come prescritto dal PSC, cosa che può ottenersi con manufatto di accumulo entro l'ambito stesso ovvero più a valle. Lo scolo Torchio andrà adeguato a valle dell'abitato (il cavo a valle della S.P: n.1 dovrà prevedere la sostituzione di quattro attraversamenti).
10	Mitigazioni	Ai fini del rispetto della soglia sopraindicata di clima acustico sono da prevedersi mitigazioni (modellazioni morfologiche del suolo) sul lato sud ed eventualmente sul lato ovest. Il PUA dovrà verificare inoltre il tema dell'esposizione dei futuri residenti all'inquinamento atmosferico prodotto dal traffico veicolare della nuova arteria individuando idonee opere di mitigazione.

AMBITO C2 - 8 nel Capoluogo (Via Serrasina)		
1	Note descrittive	L'ambito si colloca nella zona est del capoluogo, in aderenza ad aeree già urbanizzate. (ST. mq. 8.000 circa)
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Vedi Accordo con privati ex-art. 18 L.R. 20/2000
3	Stima del carico urbanistico	SU residenziale= 3200 mq (26-alloggi circa)
4	Sicurezza idrogeologica	Vedi Relazione geologica
4	Sicurezza sismica	<p>Vedi l'elaborato: “Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all'edificazione”</p> <p>I risultati delle prove eseguite hanno evidenziato una generale omogeneità in senso areale che verticale dei terreni presenti nel sottosuolo, sia dal punto di vista litostratigrafico che geotecnico, evidenziando la presenza di terreni con caratteristiche di portanza da mediocri a buone.</p> <p>Dall'analisi dei risultati delle prove penetrometriche è possibile affermare che il sottosuolo dell'area in esame è caratterizzato da una generale omogeneità litologica e geotecnica, con una prevalenza di litotipi argillosi, continui sino a 25,0 m di profondità, a cui si intercalano sottili lenti argilloso sabbiose, rilevate alla profondità compresa tra 5,0 e 6,0 m; tale strato argilloso presenta valori di resistenza geomeccanica da mediocri a buoni.</p> <p>Al di sotto dello strato argilloso è presente uno strato prevalentemente sabbioso rilevato da -25,0 m a -30,0 m caratterizzato da elevati parametri di resistenza geomeccanica.</p> <p>Per quanto riguarda la pericolosità sismica locale, in sede di POC o di PUA saranno da effettuarsi approfondimenti di III livello per le aree coincidenti con terreni a prevalente componente sabbiosa. Per le restanti aree sono ritenuti sufficienti approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, ma sono richiesti approfondimenti di III livello per la stima degli eventuali cedimenti post sismici, laddove ulteriori indagini geognostiche rilevino l'effettiva presenza di terreni con scadenti caratteristiche meccaniche. Su tutta l'area d'ambito, particolare attenzione in fase esecutiva dovrà essere rivolta alla suscettibilità alla liquefazione in caso di sisma delle lenti sabbiose rilevate in questa sede; dovranno essere eseguite specifiche indagini per verificare in maniera accurata le caratteristiche fisiche di tali strati sabbiosi, per definirne con metodi diretti l'effettiva suscettibilità di liquefazione.</p> <p>Qualora questa dovesse essere confermata dovranno essere adottati gli accorgimenti costruttivi necessari a scongiurare lesioni agli edifici riconducibili alla liquefazione dei terreni di sottofondazione in caso di sisma.</p> <p>Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini geognostiche eseguite è possibile affermare che l'area presenta condizioni favorevoli all'edificabilità per cui si dichiara la fattibilità dell'intervento di variante urbanistica in studio alle condizioni sopra riportate.</p> <p>In linea generale, sulla base dei risultati ottenuti, si ritiene che si potranno utilizzare fondazioni dirette superficiali, la cui scelta dovrà essere valutata in funzione delle opere che si intenderanno realizzare ed in relazione ai risultati di ulteriori indagini geognostiche che dovranno essere previste ed eseguite per ogni singolo intervento.</p>
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano interferenze o criticità
6	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità urbana e a tutti i servizi del capoluogo

7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	<p>Non si segnalano criticità riguardo all'alimentazione idrica: il comparto verrà servito tramite una conduttura collegata in anello alla rete C.A. Dn 150 di via Serrasina ed alla condotta di via Stradello Arginetto. Riguardo al gas l'insediamento verrà alimentato ad anello dalle condotte di Via Serrasina e Via Stradello Arginetto; occorrerà un nuovo gruppo di riduzione gas da posizionare in accordo con il gestore del servizio.</p> <p>Occorrerà inoltre richiedere un nuovo punto di consegna di energia elettrica da cui alimentare la nuova realizzazione.</p>
8	Rischio idraulico	<p>L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.</p>
9	Smaltimento reflui e depurazione	<p>L'ambito è allacciabile alla rete delle acque nere del capoluogo che convoglia a depuratore comunale di Limidi e che può sostenere il carico aggiuntivo. Il punto di recapito viene individuato nella fognatura nera di via Arginetto.</p> <p>Per le acque bianche il cavo recettore è il Cavo Scolmatore.</p> <p>Preventivamente all'intervento, fino a che non sia realizzato il collettamento dei reflui al depuratore di Carpi, dovrà essere assicurato che la capacità di trattamento dell'impianto di Limidi sia adeguata al carico aggiuntivo previsto. Inoltre l'attuazione, come per tutta l'espansione urbana sul lato est del capoluogo, è subordinata alla realizzazione di un'ampia vasca di laminazione presso il cimitero e del nuovo collettore delle acque bianche fino alla vasca stessa.</p> <p>Si segnala tuttavia la necessità di prevedere un'area nei pressi o comunque vicino all'attuale impianto di sollevamento di via Arginetto, da destinare alla realizzazione di una struttura interrata per la raccolta delle prime acque scolmate ad al successivo invio all'impianto di depurazione.</p>
10	Mitigazioni	<p>Non si segnalano esigenze di mitigazione.</p>

AMBITO C2 - 10 nel Capoluogo (Via Gambisa)		
1	Note descrittive	L'ambito si colloca nella zona nord-ovest del capoluogo, in aderenza ad aree già urbanizzate. (ST. mq 87.000 circa)
2	Motivazione urbanistico progettuale	– Acquisizione di aree pubbliche per la realizzazione di una scuola materna, di dotazioni di verde anche a servizio delle aree edificate sull'altro lato di Via Gambisa e di lotti per edilizia residenziale sociale.
3	Stima del carico urbanistico	Si prospetta una densità edilizia territoriale massima pari a 0,20 mq/mq) per una capacità insediativa di 17.400 mq (circa 139 alloggi), oltre alla scuola materna
4	Sicurezza idrogeologica indagini geologiche	e Vedi Relazione geologica, geotecnica e sismica marzo 2007 e 16 aprile 2009 prot. N. 5144.
	Sicurezza sismica	Vedi l'elaborato: “Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all'edificazione” I risultati delle prove eseguite hanno evidenziato una generale omogeneità in senso areale che verticale dei terreni presenti nel sottosuolo, sia dal punto di vista litostratigrafico che geotecnico, evidenziando la presenza di terreni con discrete caratteristiche di portanza. L'analisi dei dati esistenti per zone limitrofe a quella in esame ha messo in evidenza la possibile presenza di zone, seppur di estensione limitata e concentrate ad est del comparto, caratterizzate da terreni con valori di portanza scadenti, con resistenze medie degli strati superficiali inferiori rispetto a quelle misurate nelle prove eseguite in occasione della presente campagna d'indagine; infatti, le indagini eseguite hanno evidenziato l'esistenza nell'area di uno strato superficiale con spessore pari a circa 10 m costituito da una prevalenza di terreni coesivi argilloso-limosi, caratterizzato da valori dei parametri di resistenza geomeccanica da mediocri a discreti. In sede di POC o di PUA dovrà essere eseguita una indagine geognostica integrativa che verifichi la presenza o meno di livelli sabbiosi significativi potenzialmente liquefacibili, in questa sede riconosciuti sulla base di dati disponibili a profondità discrete e con esiguo spessore. Qualora venisse accertata la presenza di livelli sabbiosi, per queste aree in sede di POC o di PUA, ai sensi della DAL RER 112/2007, dovrà essere eseguito un approfondimento di III Livello. Si richiama a tal proposito la "Variante al PSC valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all'edificazione" a firma del Dott. Franchi, redatta nel 2009, che rinviava al successivo ed ultimo livello di pianificazione attuativa il completamento delle indagini richieste in sede di variante al PSC. Si richiama la D.G.P. n.371 del 28/07/2009 che, in merito al comparto in questione, prescrive che il Rapporto Geologico del Piano Urbanistico attuativo dello stesso provveda a completare le indagini in materia di fattibilità e adeguatezza riguardo alla riduzione del rischio sismico ed a trasmetterle dall'Amministrazione Provinciale che le istruirà, ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008. Per la restante area sono ritenuti sufficienti approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e sono richiesti approfondimenti di III livello per la stima degli eventuali cedimenti post sismici in presenza di terreni con scadenti caratteristiche meccaniche. Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini geognostiche eseguite è possibile affermare che l'area presenta condizioni favorevoli all'edificabilità, e per la quale si dichiara la fattibilità della variante urbanistica in oggetto alle condizioni sopra riportate . In linea generale, sulla base dei risultati ottenuti, si ritiene che si potranno utilizzare fondazioni dirette superficiali, la cui scelta dovrà essere valutata sia in funzione delle opere che si intenderanno realizzare sia in relazione ai risultati di ulteriori indagini geognostiche che dovranno essere previste ed eseguite per ogni singolo intervento.

5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Si segnala la presenza nell'ambito di quattro edifici tutelati come beni di interesse storico-testimoniale che dovranno essere conservati e salvaguardati insieme con le loro aree di pertinenza e alberature ornamentali di pertinenza.
6	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità urbana e a tutti i servizi del capoluogo
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento; la distribuzione dovrà essere assicurata dal prolungamento delle reti in progetto relative al comparto C1-2 di Via 1° Maggio. In fregio alla Via Corte e alla Via Gambisa sono presenti reti che dovranno essere sostituite con nuove condotte nel quadro delle opere di urbanizzazione
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente. Nella convenzione per l'attuazione del comparto, fra gli obblighi del soggetto attuatore in materia di urbanizzazioni primarie, è previsto un intervento di riequilibrio idraulico della rete fognaria principale della zona ovest del Capoluogo così come da progetto preliminare approvato con Del. di G.C. n. 91/2011.
10	Smaltimento reflui e depurazione	L'ambito è allacciabile alla rete delle acque nere del capoluogo che convoglia a depuratore comunale di Limidi. Preventivamente all'intervento, fino a che non sia realizzato il collettamento dei reflui al depuratore di Carpi, dovrà essere assicurato che la capacità di trattamento dell'impianto di Limidi sia adeguata al carico aggiuntivo previsto. Data la consistenza della capacità edificatoria si renderà necessario il potenziamento della fognatura nera posta a nord di via Elsa Morante e si ipotizza inoltre l'opportunità, da verificare, di un impianto di sollevamento Per le acque bianche, si veda alla scheda idraulica introdotta nella normativa. Il cavo recettore è lo Scolo Gambisa ed esistono attualmente limitazioni allo scarico (l'attuazione dovrà comunque rispettare il criterio di invarianza idraulica, come prescritto dal PSC). Il cavo recettore, in cui sono state rilevate elevate concentrazioni di metalli pesanti, potrebbe non prestarsi ad un intervento di allargamento della sezione in terra attuale. In sede attuazione potrà essere necessaria una laminazione delle acque bianche provenienti da questo comparto.
11	Mitigazioni	Stante la ridotta distanza tra i futuri nuovi insediamenti urbani e una attività di allevamento zootecnico l'attuazione del comparto dovrà avvenire solo in correlazione con la dismissione di tale allevamento. Non si segnalano ulteriori esigenze di mitigazione, salvo che in relazione al traffico sulla Via Corte che lambisce marginalmente l'ambito a sud..

Ambito per nuovi insediamenti C2 n° 13 a Soliera (variante n.2.1)		
1	Note descrittive	L'ambito si sviluppa a ovest del capoluogo, in posizione centrale, presso l'intersezione fra via 1° maggio e via Mascagni, a ridosso dell'asilo nido (ST. mq. 2840 2.273).
2	Motivazione urbanistico progettuale	Trattasi di area interclusa fra un tessuto urbano residenziale consolidato e l'area a servizi dell'asilo nido, già edificata, per la quale pertanto era già in qualche modo prefigurata una eventuale futura trasformazione urbanistica. La modifica concorre a dare compimento allo sviluppo urbanistico della zona, eliminando un'area interclusa e consentendo la realizzazione di una viabilità e di un percorso ciclopedonale che ragionevolmente concorreranno alla soluzione di buona parte dei problemi di circolazione viaria della zona (connessi alla presenza dell'asilo nido) e comporteranno un miglioramento della rete ciclabile, consentendo una maggiore qualificazione del contesto circostante; nonché di una viabilità che ragionevolmente concorrerà alla soluzione di buona parte dei problemi di circolazione viaria della zona (connessi alla presenza dell'asilo nido) . L'area risulterà inoltre ben servita a livello di dotazioni territoriali e attrezzature a servizio, a partire dall'asilo nido medesimo.
3	Stima del carico urbanistico	Si prevede un indice pari a 0,28 0,35 mq/mq, che garantisce una densità coerente con le caratteristiche dell'intorno, per una capacità insediativa di 796 mq di Su a destinazione residenziale (circa 6 alloggi).
4	Sicurezza idrogeologica	L'area non presenta alcuna criticità sotto il profilo geologico-geotecnico. In merito alle caratteristiche geotecniche e litostratigrafiche del sottosuolo è stata rilevata una litostratigrafia caratterizzata da prevalenti stati coesivi, ai cui distinti strati sono associati i parametri geotecnici. E' stata rilevata la soggiacenza della falda freatica a circa -2,00 m dal piano di campagna. Per ulteriori dettagli si veda relazione geologica-geotecnica e sismica.
5	Sicurezza sismica	L'area non presenta alcuna criticità sotto il profilo sismico. Sono stati definiti ai sensi delle NTC 2008 un parametro di accelerazione massima attesa ag attesa=0,157 g e Amax=0,229g Vs30=224 m/s. Sono inoltre stati effettuati approfondimenti del III livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, per la stima degli eventuali cedimenti e del potenziale di liquefazione: PGA in superficie=0,273g Fattore di amplificazione della PGA=1,73 Stima cedimenti post-sismici per terreni coesivi = da 4,076 a 4,228 cm, per terreni incoerenti saturi=nulli; Rischio di liquefazione basso. Per ulteriori dettagli si veda relazione geologica-geotecnica e sismica.
6	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Poiché l'area oggetto di variazione ricade in aree caratterizzate dalla possibile presenza di depositi antichi anche a profondità limitate (rif. Parere Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, prot. 1633 del 13/02/14), nelle quali sono stati effettuati in passato numerosi rinvenimenti di interesse archeologico, il relativo progetto, nelle successive fasi di attuazione, dovrà essere sottoposto a valutazione da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici, al fine di consentire la verifica preliminare della potenzialità archeologica. Non sono presenti altre interferenze con vincoli di tutela e altre criticità ambientali Poiché il comparto si trova in "Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione" si prescrive, ai sensi del comma 9 art 41 del PTCP, che l'assetto delle aree interessate dalla suddetta variante garantiscano il rispetto e la valorizzazione degli elementi che connotano l'impianto storico della centuriazione, quali, le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'indagine topografica alla divisione agraria romana di tali zone.
7	Accessibilità	Dovrà prevedersi la realizzazione di un collegamento carrabile (di cui verificare la fattibilità tecnica in fase attuativa) e ciclopedonale in sicurezza con via 1° maggio indipendente da via Donatori di Sangue.
8	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non sono state rilevate criticità a riguardo all'alimentazione idrica e gas. L'attuazione degli interventi è subordinata alla redazione di un bilancio idrico da produrre in sede di PUA.

		<p>Dovranno essere applicate le misure di tutela quali-quantitativa della risorsa idrica di cui all'allegato 1.8 delle Norme del PTCP.</p> <p>Dovrà essere previsto il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica, ai sensi dell'art. 8 dell'art. 83 del PTCP. Dovranno inoltre verificarsi gli impatti energetici e i possibili interventi di riqualificazione energetica ai sensi dell'art. 84 del PTCP.</p> <p>La rete di pubblica illuminazione dovrà essere realizzata a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico, ai sensi della LR 19 del 29/09/03 e delle successive direttive applicative.</p>
9	Rischio idraulico	<p>L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.</p> <p>L'attuazione degli interventi dovrà garantire il rispetto della invarianza idraulica, anche valutando la connessione dell'ambito con la prevista vasca di laminazione posta a nord dell'area, previo parere degli enti competenti.</p>
10	Smaltimento reflui e depurazione	<p>Non sono rilevate criticità in relazione alle fogne nere.</p> <p>L'attuazione degli interventi è subordinata ad uno studio sul bilancio idrico di area che valuti la domanda e la disponibilità di risorse, la capacità del sistema fognario depurativo di convogliare gli scarichi e di trattarli, in rapporto agli obiettivi di qualità ambientale di cui all'art. 13A, comma 5 del PTCP.</p> <p>Il nuovo apporto di acque meteoriche generato dall'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere gestito all'interno dell'area oggetto di trasformazione. Solo una quota estremamente limitata potrà essere scaricata in pubblica fognatura (fatta salva la possibilità di allacciarsi ai nuovi collettori previsti nell'ambito del 'Progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo e relativo reticolo idrografico superficiale di recapito (scolo Gambisa) in relazione allo stato di fatto e alle previste espansioni urbanistiche'.</p>
11	Aspetti acustici	<p>L'area è compresa dalla Zac in classe II di progetto 'Aree di progetto prevalentemente residenziali'. La parte prossima a via 1° Maggio è inoltre inclusa nella fascia di pertinenza di 'Strada di tipo D fascia infrastrutturale'.</p>
11 12	Mitigazioni	<p>Realizzazione di piantagioni verdi atte a realizzare un netto margine urbano verso l'area agricola posta a ovest.</p> <p>Realizzazione di interventi di mitigazione verso l'asilo in relazione ai temi della mobilità e del paesaggio.</p> <p>Considerazioni su clima acustico in relazione in particolare alla fase di cantiere.</p>

AMBITO C2-15 nel Capoluogo (Via Caduti di Nassirya)		
1	Note descrittive	L'ambito si sviluppa ad est del capoluogo, in aderenza ad aree già urbanizzate, in prossimità del nuovo plesso scolastico di Via Caduti di Nassirya. (ST mq 11.500)
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'urbanizzazione di questa area si sviluppa in continuità con il tessuto residenziale già urbanizzato del quadrante est del Capoluogo, in prossimità di servizi pubblici scolastici realizzati in risposta all'emergenza del sisma 2012. Il quadrante orientale del capoluogo viene così a completarsi, interessando terreni che potrebbero definirsi "d'attesa", attraverso la previsione di questo nuovo comparto residenziale e dell'ampia zona a destinazione sportiva (G2), posta sul suo limitare. La presenza del nuovo polo scolastico su Via Caduti di Nassirya ha spostato l'interesse della collettività verso quest'area urbana, mostrando la necessità di realizzare qui, prime che altrove, servizi sportivi all'aperto che potessero anche essere utilizzati dalle scolaresche. Attraverso un Accordo coi privati ai sensi dell'art. 18, L.R. 20/2000, rep. 55/2014, cui si rinvia, è stato

		possibile programmare l'area G2 ed il presente comparto C2-15. Il comparto è stato definito in cambio dell'acquisizione gratuita dei terreni per l'ambito G2, come da Accordo coi privati.
3	Stima del carico urbanistico	In funzione dell'obiettivo primario dell'Amministrazione di acquisire l'area a destinazione G2 per il complesso sportivo all'aperto, è prospettata nell'Accordo coi privati una Superficie complessiva massima di 2.100 mq oltre al recupero della Sc esistente pari a mq 775 attraverso la demolizione degli immobili ivi presenti. L'indice UT massimo è pari a 0.25 mq/mq
4	Sicurezza idrogeologica	Vedi Relazione geologica-geotecnica e sismica
5	Sicurezza sismica	Vedi Relazione geologica-geotecnica e sismica
6	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano interferenze o criticità particolari. L'ambito ricade in "Zone di tutela degli elementi della centuriazione" (PTCP di Modena, Art. 41B, comma 2, lettera a).
7	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità urbana e a tutti i servizi del capoluogo
8	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Previo l'ottenimento del Benestare al conferimento tecnico AIMAG delle urbanizzazioni circostanti del comparto C2-8, le infrastrutture a rete esistenti appaiono idonee all'allacciamento. Ai sensi dell'art. 83 del PTCP, comma 8, "E' obbligatorio per i nuovi insediamenti il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/rigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica." La rete di pubblica illuminazione dovrà essere realizzata a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico, ai sensi delle leggi e delle direttive vigenti in materia.
9	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe "A3 - Aree depresse ad elevata criticità idraulica aree a rapido scorrimento ad elevata criticità idraulica" (PTCP di Modena, Art.11), pertanto dovrà attenersi a quanto prescritto dalla normativa vigente di riferimento.
10	Smaltimento reflui e depurazione	Previo l'ottenimento del Benestare al conferimento tecnico AIMAG delle urbanizzazioni circostanti del comparto C2-8, le infrastrutture esistenti sono idonee all'allacciamento mentre le acque meteoriche dovranno essere recapitate in acque superficiali senza gravare sul reticolo fognario esistente. Dovrà essere concordato col il Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale il recapito e le modalità di immissione nel sistema di scolo.
11	Aspetti acustici	L'ambito è stato inserito in "Classe II – Aree di progetto prevalentemente residenziali".
12	Mitigazioni	Non si segnalano esigenze di mitigazione particolari. Il progetto dovrà essere comunque rispettoso della presenza del Canale Torre e dare continuità all'area a verde pubblico.

COMPARTO D.1 Capoluogo, via Primo Maggio		
1	Note descrittive	Piccolo ambito specializzato per attività produttive lungo l'asse di via primo maggio.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'attuazione del comparto completa un comparto produttivo esistente in una porzione di città che ha raggiunto una sua fisionomia definitiva
3	Stima del carico urbanistico	La porzione effettivamente edificabile è di 3.333 mq.
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Vedi indagine geologica.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Il comparto ricade interamente all'interno del perimetro dei “dossi di pianura” (art. 2.2.5), inoltre è attraversata da un elettrodotto (art. 3.4.1)
6	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità primaria e a i servizi del capoluogo.
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento.
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.
9	Smaltimento reflui e depurazione	Non si segnalano particolari criticità.
10	Mitigazioni	È prevista la realizzazione di un parcheggio sul fronte stradale. Non si segnalano ulteriori esigenze specifiche di mitigazione.

COMPARTO D3.1 – 2 Capoluogo, via Morello (centro culturale polivalente)			
1	Note descrittive	Piccolo ambito specializzato per attività produttive in continuità con i tessuti produttivi a sud di Soliera	
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L’attuazione del comparto fa parte di un più vasto progetto di urbanizzazione a fini produttivi dell’area sud di via Arginetto	
3	Stima del carico urbanistico	La porzione effettivamente edificabile è di 4.147 mq	
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Vedi indagine geologica	
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Il comparto ricade interamente all’interno delle “aree di tutela dei corpi idrici sotterranei” (art. 2.2.4).	
6	Accessibilità	L’ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità primaria e a i servizi del capoluogo.	
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento.	
8	Rischio idraulico	L’ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall’art. 11 del PTCP vigente.	
9	Smaltimento reflui e depurazione	TABELLA DELLE PRESCRIZIONI IDRAULICHE da PRG 2000:	
		COMPARTO	D3.1-2
		SUPERFICIE TOTALE (ha)	1,04
		COEFFICIENTE DI DEFLUSSO	0,48
		PIOGGIA DI PROGETTO TR = 10 anni (mm/ora)	98,20
		PORTATA BIANCA 10 anni (lt/sec.)	81,00
		DIAMETRO SEZ. BIANCA (PVC)	500
		DIAMETRO SEZ. NERA (PVC)	200
		RICETTORE FINALE	Arginetto
		TIPO SISTEMA FOGNARIO Vedi nota 1 in fondo	Separato
		La vasca di laminazione prevista fungerà da laminazione allo scarico ed il cavo Arginetto, sotto l’urbanizzazione D.3.1 -10 dovrà essere coperto da una sezione scatolare in c.a.	
10	Mitigazioni	Non si segnalano esigenze specifiche di mitigazione.	

COMPARTO D3.1 – 6 Appalto di Soliera, Area ex Sicem		
1	Note descrittive	L'ambito si sviluppa in località Appalto di Soliera, in prossimità della SP 431 e della SP 12 (ST esistente da comparto urbanistico comunale 44.000 mq)
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Trattasi di comparto in cui sono previsti interventi di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente già col POIC 2006 e modificati col POIC 2011, in questo ultimo l'area è all'ID73
3	Stima del carico urbanistico	E' prospettata una densità edilizia territoriale massima pari a 0,4 mq/mq e preesistente, se superiore, da destinarsi ad attività commerciali
4	Classificazione commerciale	Grande struttura di vendita non alimentare e alimentare e medie strutture non alimentari.
5	Dati di natura urbanistica	Il PSC approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.77 del 03/12/2003 e successive varianti identificano l'area come Ambito specializzato per attività produttive – comparto D1.6 per insediamenti commerciali. Sull'area è stato approvato un PUA con DCC n.40 del 22/04/2009. La Variante 2012 al PSC, approvata con DCC n.72/2013, recepisce la modifica normativa introdotta dal POIC 2011 inerente la classificazione delle strutture di vendita ivi ammesse.
6	Limiti quantitativi globali in mq di SV	Intervento sostenibile entro il limite massimo di 10.000 mq di superficie di vendita
7	SV massima ammissibile per grandi strutture	5.000 mq di cui alimentare per max 1.500 mq (fino a 2.000 mq con trasferimento di una media struttura alimentare esistente nell'ambito, di almeno 500 mq di SV alimentare). Essendo la SV riservata al settore alimentare superiore al 3% di quella complessiva, la grande struttura di vendita, ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici, si configura come una grande struttura alimentare. Dovranno pertanto essere rispettate le norme sui requisiti urbanistici, sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali, sulle aree di scarico e carico delle merci e sull'accessibilità prescritte dalle normative vigenti in materia di grandi strutture di vendita alimentare
8	SV massima ammissibile per medie strutture di vendita	5.000 mq esclusivamente per generi non alimentari. L'aggregazione di dette medio – piccole strutture di vendita non deve configurarsi come un'unica struttura di vendita, pertanto gli esercizi non devono essere fisicamente accostati ma separati, ad esempio da corridoi o gallerie aperte (con più ingressi)
9	Sicurezza idrogeologica e sismica	Vedi indagine geologica allegata al PUA
10	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	<p>Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area è interessata da: Viabilità storica (art.44 A), Elementi e zone della centuriazione (art.41 B), prossimità con un Corridoio ecologico locale (art.29), grado di vulnerabilità dell'acquifero estremamente basso - Limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11). Pur non interferendo, la Variante 2013 "Ex – Sicem", direttamente con elementi e sistemi di tutela del PTCP, essendo il comparto direttamente e/o marginalmente interessato da questi, in fase attuativa di PUA si dovranno esplicitare le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale.</p> <p>Per quanto attiene le tutele archeologiche, in considerazione del fatto che i lavori di attuazione di quanto precedentemente autorizzato sono già avviati ed hanno superato la fase di scavo su una vasta porzione dell'ambito, si prescrive che, sulla porzione rimanente all'interno dell'Ambito, preventivamente all'avvio di ulteriori fasi di scavo si proceda alla realizzazione di verifiche archeologiche da realizzarsi in coordinamento con la Soprintendenza.</p> <p>Secondo gli elaborati di PSC, il comparto ricade interamente all'interno delle "Aree di tutela dei corpi idrici sotterranei" (art. 2.2.4) e,</p>

		<p>marginalmente all'interno del perimetro delle "Corti coloniche integre nella loro configurazione e aree di tutela del contesto e della visuale di complessi edilizi di rilevante interesse architettonico o ambientale" (art. 2.2.11). Il comparto è altresì interessato dall'attraversamento di "Fossi, canali e cavedagne coincidenti con la maglia della centuriazione" non contigui a strade (art. 2.2.8) e di un elettrodotto in cavo con cabina elettrica (art. 3.4.1).</p>
11	Accessibilità	<p>L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità primaria e a i servizi del capoluogo.</p> <p>Per migliorare ed incanalare i flussi del traffico motorizzato a favore della sicurezza della zona è stato previsto di sostituire l'incrocio esistente tra la S.P. 413, la S.P. 12 con una rotonda, in cui si immettono la S.P. 413, la S.P. 12 e la corsia di uscita dal centro produttivo e commerciale, già realizzata sulla base di un accordo sottoscritto tra il comune e la proprietà dell'area in data 05.12.2006. E' previsto un percorso specifico per autocarri e tir, per la circolazione e le operazioni di carico e scarico delle merci. L'influenza del flusso di traffico generato dall'insediamento commerciale risulterà meno impattante sulla Sp 413 in conseguenza della sostituzione degli incroci semaforizzati a favore della nuova rotonda. La capacità di strade a due corsie, una per direzione, è di 200 veq/h. Il numero di veicoli in transito nella S.P. 413 e S.P. 12 allo stato attuale è 1295 veq/h e 558 veq/h rispettivamente.</p> <p>Si segnala l'obbligo di una verifica in fase attuativa della dotazione di parcheggi e delle condizioni di accessibilità all'area in relazione alla proposta di modifica della grande struttura alimentare e non avvenuta con la Variante 2012 in recepimento di quanto programmato dal POIC 2011. Per verificare la ricaduta sulla viabilità provinciale, nel caso vi sia un aumento di traffico sostanziale da e per il comparto, rispetto a quanto già valutato, devono essere utilizzati dati aggiornati sulle previsioni di traffico. Si evidenzia inoltre l'obbligo di valutare un potenziamento del collegamento del comparto con il trasporto pubblico locale e dei collegamenti ciclo pedonali.</p>
12	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	<p>Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento, ma in fase attuativa, il PUA, deve prestare particolare attenzione alla presenza delle reti in esercizio in gestione al Gruppo AIMAG presenti all'interno del comparto. Il PUA deve altresì verificare la compatibilità degli allacciamenti d'utenza ed eventuale loro adeguamento a cura della proprietà.</p> <p>Gli strumenti urbanistici vigenti prevedono ed in particolare il PUA dovrà prevedere specifiche indicazioni in relazione ad energia e Fonti energetiche rinnovabili e rifiuti.</p>
13	Rischio idraulico	<p>L'ambito non ricade in aree a rischio idraulico individuate dal PTCP di Modena, ma ugualmente, in fase attuativa di PUA si dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - procedere alla verifica del calcolo delle portate di pioggia al fine di predisporre eventuali interventi mitigativi rivolti al mantenimento dell'invarianza idraulica; - predisporre uno studio ideologico – idraulico e predisporre le eventuali misure di sicurezza necessarie; - nel caso di previsione di parcheggi interrati, in caso di falda sub affiorante, adottare idonee misure mitigative che evitino il drenaggio in continuo delle acque di falda ed il conseguente allontanamento delle stesse attraverso il sistema di drenaggio urbano, secondo le direttive previste dal PTCP art. 77, comma 2, punto e).
14	Smaltimento reflui e depurazione	<p>In sede di attuazione del PUA, si dovrà provvedere secondo quanto espresso in materia, da AIMAG Spa e dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale in sede di Conferenza dei servizi per la Variante al PSC n.72/2013, ai cui documenti si rinvia. La proprietà dovrà comunque verificare la compatibilità degli allacciamenti d'utenza ed eventuale loro adeguamento, nonché presentare la relazione idrologica-idraulica e la rete di scolo prevista per lo smaltimento delle acque meteoriche.</p>

15	Servizio di raccolta e trasporto rifiuti	In sede di formazione di PUA, dovrà essere preventivamente concordato con l'ente gestore il progetto delle piazzole per il posizionamento dei cassonetti e le modalità di accesso dei mezzi AIMAG.
15	Mitigazioni	In sede di formazione di PUA si deve: <ul style="list-style-type: none"> - definire le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione 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. - le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP. - Le adeguate misure di protezione, mitigazione e compensazione per il contenimento dell'impatto acustico ed atmosferico generato dall'aumento dei flussi di traffico.

COMPARTO D3.1 – 9 Limidi, via Archimede			
1	Note descrittive	Piccolo ambito specializzato per attività produttive a sud di Limidi	
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Il comparto chiude a sud lo sviluppo urbano della frazione.	
3	Stima del carico urbanistico	La porzione effettivamente edificabile è di 3.176 mq	
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Vedi indagine geologica	
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari interferenze.	
6	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità dalla viabilità provinciale di attraversamento di Limidi.	
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento.	
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.	
9	Smaltimento reflui e depurazione	TABELLA DELLE PRESCRIZIONI IDRAULICHE da PRG 2000:	
		COMPARTO	D3.1-9
		SUPERFICIE TOTALE (ha)	2,65
		COEFFICIENTE DI DEFLUSSO	0,48
		PIOGGIA DI PROGETTO TR = 10 anni (mm/ora)	98,20
		PORTATA BIANCA 10 anni (lt/sec.)	206,00
		DIAMETRO SEZ. BIANCA (PVC)	600
		DIAMETRO SEZ. NERA (PVC)	200
		RICETTORE FINALE	Lametta
		TIPO SISTEMA FOGNARIO Vedi nota 1 in fondo	Separato
		Si propone la realizzazione di doppia condotta (separazione delle acque nere e bianche) lungo Via Archimede con recapito delle bianche nel Cavo Lametta e delle nere nell'esistente DN200	
10	Mitigazioni	Il comparto si attua contestualmente alla realizzazione di un'area per attrezzature di interesse collettivo (area verde) a sud di Limidi. Non si segnalano ulteriori esigenze specifiche di mitigazione.	

COMPARTO D3.1 – 10 Capoluogo, via Arginetto (sud Soliera)			
1	Note descrittive	Ambito specializzato per attività produttive localizzato a sud dell'area di sviluppo urbano (residenziale e produttiva) dell'asse est di via Arginetto	
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Il comparto si configura come intervento di chiusura di tutta l'espansione di via Arginetto.	
3	Stima del carico urbanistico	La porzione effettivamente edificabile è di 23.602 28.237 mq	
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Vedi indagine geologica.	
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Il comparto lambisce a ovest le “aree di tutela dei corpi idrici sotterranei” (art. 2.2.4).	
6	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità primaria e ai servizi del capoluogo, inoltre è prevista la realizzazione di un ulteriore asse di attraversamento nord sud di servizio all'intera area.	
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento.	
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.	
9	Smaltimento reflui e depurazione	TABELLA DELLE PRESCRIZIONI IDRAULICHE da PRG 2000 (parametri e indicatori da verificare nella successiva fase esecutiva):	
		COMPARTO	D3.1-10
		SUPERFICIE TOTALE (ha)	11,8
		COEFFICIENTE DI DEFLUSSO	0,48
		PIOGGIA DI PROGETTO TR = 10 anni (mm/ora)	98,20
		PORTATA BIANCA 10 anni (lt/sec.)	772
		DIAMETRO SEZ. BIANCA (PVC)	100CLS
		DIAMETRO SEZ. NERA (PVC)	200
		RICETTORE FINALE	Arginetto
		TIPO SISTEMA FOGNARIO	Separato
		Vedi nota 1 in fondo	
		La vasca di laminazione prevista fungerà da laminazione allo scarico ed il cavo Arginetto, sotto l'urbanizzazione D.3.1 – 10 dovrà essere coperto da una sezione scatolare in c.a.	
10	Mitigazioni	<p>Si prevede la realizzazione della fascia di mitigazione ambientale lungo il cavo Arginetto, dovrà avere spessore variabile fra i 35 m e i 16 m e l'ampliamento della fascia di mitigazione, già prevista al margine meridionale dell'ambito, dovrà essere portata da 5 m a 10m.</p> <p>di fasce di mitigazione verso il territorio rurale, con particolare attenzione alla valorizzazione del cavo Arginetto. Tali previsioni saranno da coordinare con il Master-Plan dell'Arginetto (che ha già provveduto ad una progettazione di massima dell'assetto delle</p>	

		<p>opere di urbanizzazione, del verde e dei servizi pubblici che contempla un forte arricchimento delle masse arboree e le necessarie mitigazioni rispetto alla viabilità e agli elettrodotti).</p> <p>Il Master Plan ha già provveduto ad una progettazione di massima dell'assetto delle opere di urbanizzazione, del verde e dei servizi pubblici che contempla un forte arricchimento delle masse arboree e le necessarie mitigazioni rispetto alla viabilità e agli elettrodotti.</p> <p>Nella porzione ricadente nelle aree di tutela dei corpi idrici sotterranei sono previste aree verdi o verde di completamento alla viabilità. Non si segnalano ulteriori esigenze specifiche di mitigazione.</p>
--	--	---

COMPARTO D3.1 – 11 a Sozzigalli		
1	Note descrittive	Piccolo ambito specializzato per attività produttive a nord della frazione.
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L’attuazione del comparto va a saturare una porzione rimasta in edificata al limite del territorio urbanizzato di Sozzigalli
3	Stima del carico urbanistico	La porzione effettivamente edificabile è di 3.602 mq.
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Vedi indagine geologica
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Il comparto lambisce a est le “aree di tutela dei corpi idrici sotterranei” (art. 2.2.4).
6	Accessibilità	L’ambito presenta una discreta accessibilità dalla viabilità provinciale di attraversamento di Sozzigalli
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento.
8	Rischio idraulico	L’ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall’art. 11 del PTCP vigente.
9	Smaltimento reflui e depurazione	Cavo recettore: scarico in fosso privato o fognatura poi affluente del Fosso Rondelli. Il Fosso ha evidenti sottodimensionamenti in merito a tombamenti a sezioni a cielo aperto.
10	Mitigazioni	È prevista la realizzazione di due fasce di verde con funzione di dotazione ecologica e di mitigazione visiva del nuovo insediamento per la sua posizione limitrofa al territorio rurale

Ambito specializzato per attività produttive prevalentemente secondarie D 3.1-12 a Soliera (variante n.2.3)		
1	Note descrittive	L'ambito si sviluppa a sud-est del capoluogo, su via Morello di Mezzo, presso l'area produttiva ivi esistente, da cui è separata dalla viabilità (ST. mq. 12.821).
2	Motivazione urbanistico progettuale	L'ambito è funzionale a soddisfare esigenze specifiche di un'azienda storica del capoluogo, con delocalizzazione da altra area sita in Comune di Modena di uno stabilimento della stessa azienda consentirà maggiore efficienza complessiva.
3	Stima del carico urbanistico	Si prevede la conferma dell'indice degli ambiti D3.1, pari a 0,40 mq/mq, per una capacità insediativa di 5.128 mq di Su a destinazione produttiva.
4	Sicurezza idrogeologica	L'area non presenta alcuna criticità sotto il profilo geologico-geotecnico. In merito alle caratteristiche geotecniche e litostratigrafiche del sottosuolo è stata rilevata una litostratigrafia caratterizzata da prevalenti stati coesivi, ai cui distinti strati sono associati i parametri geotecnici. Per ulteriori dettagli sSi veda relazione geologica-geotecnica e sismica.
5	Sicurezza sismica	L'area non presenta alcuna criticità sotto il profilo sismico. Sono stati definiti ai sensi delle NTC 2008 un parametro di accelerazione massima attesa a_g attesa=0,158 g e A_{max}=0,230g; in riferimento a una V_{s30}=194 m/s. Sono inoltre stati effettuati approfondimenti del II livello Stima cedimenti post-sismici per terreni coesivi = ca 2,4 cm; per terreni incoerenti saturi=nulli; Rischio di liquefazione basso/molto basso. Per ulteriori dettagli sSi veda relazione geologica-geotecnica e sismica.
6	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	L'attuazione dell'ambito dovrà essere rispettare le prescrizioni di cui all'art. 2.2.4 del RUE, inerente le "Aree di tutela dei corpi idrici sotterranei". Poiché l'area oggetto di variazione ricade in aree caratterizzate dalla possibile presenza di depositi antichi anche a profondità limitate (rif. Parere Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, prot. 1633 del 13/02/14), nelle quali sono stati effettuati in passato numerosi rinvenimenti di interesse archeologico, il relativo progetto, nelle successive fasi di attuazione, dovrà essere sottoposto a valutazione da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici, al fine di consentire la verifica preliminare della potenzialità archeologica. Poiché il comparto si trova in "Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione" si prescrive, ai sensi del comma 9 art 41 del PTCP, che l'assetto delle aree interessate dalla suddetta variante garantiscano il rispetto e la valorizzazione degli elementi che connotano l'impianto storico della centuriazione, quali. le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'indagine topografica alla divisione agraria romana di tali zone.
7	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità da via Morello di Mezzo.
8	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non sono state rilevate criticità a riguardo all'alimentazione idrica e gas. L'attuazione degli interventi è subordinata alla redazione di un bilancio idrico da produrre in sede di PUA. Dovranno essere applicate le misure di tutela quali-quantitativa della risorsa idrica di cui all'allegato 1.8 delle Norme del PTCP. L'attuazione degli interventi è subordinata ad uno studio di sostenibilità

		<p>energetica ai sensi dell'art. 87.1 c. 2 delle Norme del PTCP.</p> <p>In sede di Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere valutata, ai sensi della LR 26/04 art. 5 comma 4, la fattibilità tecnico – economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili, impianti di cogenerazione/trigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento, ai sensi dell' art. 85 comma 2 del PTCP.</p> <p>Dovrà essere previsto il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/rigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica, ai sensi dell'c. 8 dell'art. 83 del PTCP. Dovranno inoltre verificarsi gli impatti energetici e i possibili interventi di riqualificazione energetica ai sensi dell'art. 84 del PTCP.</p> <p>La rete di pubblica illuminazione dovrà essere realizzata a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico, ai sensi della LR 19 del 29/09/03 e delle successive direttive applicative.</p>
9	Rischio idraulico	<p>L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.</p> <p>Dovrà essere garantito il rispetto della invarianza idraulica, anche valutando la connessione dell'ambito con la prevista vasca di laminazione posta a nord-est dell'area, previa parere degli enti competenti.</p>
10	Smaltimento reflui e depurazione	<p>L'attuazione degli interventi è subordinato ad uno studio sul bilancio idrico di area che valuti la domanda e la disponibilità di risorse, la capacità del sistema fognario depurativo di convogliare gli scarichi e di trattarli, in rapporto agli obiettivi di qualità ambientale di cui all'art. 13A, comma 5 del PTCP.</p> <p>Dovrà essere previsto il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale ai sensi dell'art. 11, c. 5 del PTCP.</p> <p>Per le acque meteoriche si dovrà individuare un recapito in acque superficiali alternativo al reticolo fognario esistente, in conformità alle disposizioni del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, fatta salva la possibilità di connessione dell'ambito con la prevista vasca di laminazione posta a nord-est dell'area, previa valutazione degli enti competenti. In particolare le acque di prima pioggia dovranno essere gestite secondo quanto previsto dal c. 7 dell'art. 2.2.4 del RUE. Le acque nere con caratteristiche quali-quantitative assimilabili a quelle residenziali andranno recapitate alla rete presente in via Vivaldi. Eventuali acque con caratteristiche non assimilabili a quelle residenziali dovranno essere trattate preliminarmente in opportuno impianto di trattamento interno all'area di intervento e quindi anch'esse recapitate alla rete presente in via Vivaldi.</p>
11	Aspetti acustici	<p>L'area è compresa dalla Zac in classe IV di progetto 'Aree di progetto ad intensa attività umana'.</p> <p>In fase di progettazione dell'attività dovranno essere adottate tutte le cautele possibili sotto il profilo acustico, tenendo presente la presenza di due stabilimenti produttivi molto vicini in via Morello di Mezzo: occorrerà inoltre individuare e mettere in opera le eventuali necessarie mitigazioni acustiche, al fine di evitare impatti negativi sulle abitazioni circostanti, sia in fase di cantiere che di esercizio.</p>
11 12	Mitigazioni	<p>Realizzazione di piantagioni verdi atte a mitigare l'insediamento verso il limitrofo territorio rurale, in particolare realizzazione di un filare alberato lungo il lato nord dell'area.</p>

COMPARTO D3.2 – 1 Capoluogo, Appalto – via Modena-Carpi			
1	Note descrittive	Ambito specializzato per attività produttive lungo la via Modena Carpi	
2	Motivazione urbanistico – progettuale	L'ambito produttivo completa a nord lo sviluppo urbano, in particolare produttivo, che ha caratterizzato la località a sud di Soliera.	
3	Stima del carico urbanistico	La porzione effettivamente edificabile è di 3.199 mq.	
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Vedi indagine geologica	
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Il comparto ricade interamente all'interno delle "aree di tutela dei corpi idrici sotterranei" (art. 2.2.4).	
6	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità dalla provinciale Modena-Carpi	
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento.	
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.	
9	Smaltimento reflui e depurazione	TABELLA DELLE PRESCRIZIONI IDRAULICHE da PRG 2000:	
		COMPARTO	D3.2-1
		SUPERFICIE TOTALE (ha)	0,80
		COEFFICIENTE DI DEFLUSSO	0,48
		PIOGGIA DI PROGETTO TR = 10 anni (mm/ora)	98,20
		PORTATA BIANCA 10 anni (lt/sec.)	62,00
		DIAMETRO SEZ. BIANCA (PVC)	400
		DIAMETRO SEZ. NERA (PVC)	200
		RICETTORE FINALE	Sup.
		TIPO SISTEMA FOGNARIO	Separato
		Le acque bianche saranno recapitate nel reticolo superficiale di scolo, mentre le nere saranno allacciate all'esistente fognatura frazionale.	
10	Mitigazioni	Non si segnalano esigenze specifiche di mitigazione.	

COMPARTO D3.2 – 3 Sozzigalli, casa di riposo		
1	Note descrittive	L'ambito si colloca in territorio rurale a sud di Sozzigalli
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Ambito destinato ad attività di tipo sanitario (casa di riposo, etc.)
3	Stima del carico urbanistico	La porzione effettivamente edificabile è di 8.433 mq.
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Vedi indagine geologica
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Il comparto ricade interamente all'interno delle "aree di tutela dei corpi idrici sotterranei" (art. 2.2.4).
6	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità dalla viabilità intercomunale tra Soliera e Sozzigalli
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento.
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.
9	Smaltimento reflui e depurazione	Cavo recettore: a sud verso lo Scolo Sozzigalli.
10	Mitigazioni	Non si segnalano esigenze specifiche di mitigazione

NOTA ALLE TABELLE DELLE PRESCRIZIONI IDRAULICHE DEL PRG 2000:

1. Il recapito delle acque bianche è il Cavo Arginetto, mentre le acque nere dovranno essere allacciate alla tubazione dedicata allo scopo presente lungo via Arginetto. I comparti gravanti sul Cavo Arginetto potranno essere attuati solo dopo o contestualmente ai lavori di realizzazione del collettore per le acque bianche "Arginetto-bis" e della vasca di laminazione prevista a sud del cimitero. Per quanto concerne l'esistente collettore dedicato alle sole acque nere, si ritiene indispensabile già allo stato di fatto procedere con un adeguamento delle sezioni disponibili e una ottimizzazione degli scolmatori su esso presenti. In particolare si prevede un DN400 tra Via Marconi e Via Grandi, un DN500 tra Via Grandi e il Canale di Soliera, un DN600 nella tratta di collegamento con il depuratore e DN300 in sostituzione degli attuali DN200 a monte di Via Marconi.