



COMUNE DI
SOLIERA
provincia di Modena

POC

PIANO OPERATIVO
COMUNALE 2009-2014

legge regionale n. 20/2000

RELAZIONE
NORME DI
ATTUAZIONE
VALSAT

VARIANTE 2013 – ex Sicem

Arch. Alessandro Bettio progettista responsabile

il Sindaco e Assessore all'Urbanistica: *Giuseppe Schena*
il Segr. C.le: *Vienna Marcella Rocchi*

Stesura adottata
con delibera C.C.n. 84 del 30.07.2013
Stesura approvata
con delibera C.C. n. del 27.03.2014

Progetto: **tecnicoop** s.c.r.l.
Arch. Rudi Fallaci progettista responsabile
Arch. Giulio Verdini

Comune di Soliera
Provincia di Modena

PIANO OPERATIVO COMUNALE

POC 2009 - 2014

Variante 2013 ex Sicem

Arch. Alessandro Bettio progettista responsabile

Relazione illustrativa, Norme di attuazione, VALSAT

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

a cura di: tecnicoop s.c.r.l.
arch. Rudi Fallaci – progettista. resp.
arch. Giulio Verdini

File	Revisione	Redatto	
		Data	Firma
POC_REL_VAR_2013 ex sicem	Testo adottato Del. C.C. n.84	30/07/2013	ARCH. ALESSANDRO BETTIO
POC_REL_VAR_2013 ex sicem	Testo controdedotto e approvato Del. C.C. n.....	27/03/2014	ARCH. ALESSANDRO BETTIO

Indice

BILANCIO DEL POC 2003-2008.....	7
1. Stato di attuazione dei comparti a destinazione prevalentemente residenziale.....	7
2. Stato di attuazione dei comparti a destinazione prevalentemente produttiva.....	8
3. Dimensionamento residuo del PSC al 2009	9
4. Andamento degli introiti da contributo di costruzione	10
5. Realizzazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità.....	11
RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL POC 2009-2014.....	13
1. Efficacia e durata.....	13
2. Programmazione degli interventi di edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano e per le attività economiche.....	13
3. Programmazione degli interventi riguardanti le attrezzature e gli spazi collettivi.....	14
4. Coordinamento temporale degli interventi di iniziativa pubblica e privata ai fini della sostenibilità degli insediamenti.....	14
5. Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli insediamenti prevalentemente residenziali.....	15
6. Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli insediamenti per le attività produttive.....	16
7. Entità complessiva delle previsioni di investimento per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi e le infrastrutture e impianti di pubblica utilità.....	17
8. Sintesi delle previsioni del POC riguardo al Capoluogo.....	20
9. Sintesi delle previsioni del POC riguardo alla frazione di Limidi.....	21
10. Sintesi delle previsioni del POC riguardo alla frazione di Sozzigalli.....	21
11. Previsioni del POC con riguardo al territorio rurale.....	22
RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE 2013 “Ex Sicem” AL POC 2009-2014.....	23
1. Efficacia e entrata in vigore.....	23
2. Oggetto della Variante 2013 “Ex Sicem”.....	23
NORME DI ATTUAZIONE.....	24
Art. 1 - Disposizioni generali.....	24
Art. 2 - Comparti di riqualificazione e integrazione del tessuto urbano AR.....	27
Art. 3 – Comparti per nuovi insediamenti urbani C1 e C2.....	28
Art. 4 – Comparti per nuovi insediamenti produttivi D3.1 e D3.2.....	30
Art. 5– Comparto per insediamenti commerciali D1.6.....	31
Art. 6 - Sottozona per attività produttive particolari D1.7: Ambito specializzato per attività produttive interessato da uno stabilimento RIR.....	31
Art. 7 – Zone per nuovi insediamenti urbani G2.....	32
Art. 8 – Interventi speciali in zona B2.....	32
Art. 9 – Interventi per attività economiche particolari nel territorio rurale.....	33
Art. 10 – Rilocalizzazione di edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche.....	33
Art. 11 – Espropri.....	33
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	35
SCHEDE DI VALSAT.....	41

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 produttive, 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 1° 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	0
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	0
Totale U1 + U2	688,000.0	800,271.5	501,479.0	547,854.7	630,000.0	3,167,605.2	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	0
Totale	1,368,000.0	1,430,271.5	955,249.1	873,063.1	980,000.0	5,606,583.7	0
* 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 rotatorie 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 rinviata 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 tab. 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	esproprio Vincoli di	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	esproprio	Vincoli di 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 il 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 d 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 d a demolire, in area contigua della medesima proprietà.

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.

NORME DI ATTUAZIONE

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 asseguibilità 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 sottoscritto fra il Comune e la proprietà del lotto edificabile aggiuntivo previsto all'interno del comparto C2 n. 3 di Limidi.

Non vengono allegati altri Accordi ex. Art 18 L.R. 20/2000 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 è specificato 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 suddette; 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 detratte 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 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.), nonché 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 particolare negli ambiti AR2-1, AR2-7, C2-1, C2-8, D3.1-2, D3.1-10, D3.1-11, 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.

3quater 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

conduttura di collettamento della 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.

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.
- Su 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.

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

- SU 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
- SU 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 28.300
- UT max = 0,35 mq/mq
- UF min = 0,5 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%

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.

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)

- 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, 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 SU max di mq 120 per ciascuna unità edilizia; tale uso è ammissibile solo in quanto associato ad altro uso avente un a SU 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.

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 se 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 SU 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, nonchè 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

1. 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

1. 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:

- Su max = 1.058 mq.
- NP max = 4,
- SP min = 20%..

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

1. 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).

SU max = SU 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.

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. 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.

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 una 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, che secondo la stima aleatoria prima esposta potrebbe tradursi in un incremento di 1400-1500 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 è quello dell’incremento delle potenzialità di consumo di suolo per lo sviluppo urbano residenziale.

Le previsioni del POC 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.

SCHEDE DI VALSAT

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/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	Il comparto ricade quasi interamente all'interno delle “aree di tutela dei corpi idrici sotterranei” (art. 2.2.4). L'avvio dell'attuazione deve essere preceduto dalle indagini ambientali preliminari ai fini del Piano di caratterizzazione e analisi del rischio del

	ambientali	sito, nonché agli eventuali interventi di bonifica che risultino necessari.
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 "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".
9	Rischio idraulico	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.
10	Smaltimento reflui e depurazione	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. Per quanto riguarda la rete del gas si dovranno prolungare verso sud i terminali della rete realizzata nell'ambito del comparto "Arginetto Sud".
11	Mitigazioni	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.

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/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/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/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 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/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 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/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/mq (111 alloggi circa) a libero mercato e 3.047 mq/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

		<p>al depuratore di Carpi, dovrà essere assicurato che la capacità di 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/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/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/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/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. Qualora venisse accertata la presenza di livelli sabbiosi, per queste aree in</p>

		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. 28.285 circa)
2	Motivazione urbanistico – progettuale	Vedi Accordo con privati ex-art. 18 L.R. 20/2000
3	Stima del carico urbanistico	SU residenziale = 9.900 mq/mq (79 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>

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	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. Per quanto attiene le tutele archeologiche, in considerazione del fatto

		<p>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 Sovrintendenza.</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, 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 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.</p> <p>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.</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

		<p>di predisporre eventuali interventi mitigativi rivolti al mantenimento dell'invarianza idraulica;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>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.</p>
15	Mitigazioni	<p>In sede di formazione di PUA si deve:</p> <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 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 a i 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:	
		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 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	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. 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.	

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

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.