

Allegato alla Delibera di Giunta Comunale

SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 L.R. 20/2000, TRA COMUNE DI SOLIERA E SOGGETTI PRIVATI, PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017-2022 – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

POC 2017-2022 COMUNE DI SOLIERA

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. N. 20/2000 E S.M. E I. E DELL'ART.11 DELLA L.N. 241/1990 PER LA DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ EDIFICATORIA FRA I COMPARTI AR2.1 E C2.1 NELL'AREA DI PROPRIETÀ VECA S.R.L. UBICATA NEL CAPOLUOGO DEL COMUNE DI SOLIERA (MO),

L'anno 2017, il mese il giorno presso la residenza municipale di Soliera,
tra:

COMUNE DI SOLIERA (MO), nella persona del Sindaco Pro Tempore **ROBERTO SOLOMITA**, nato a Modena il 20.06.1976, Codice Fiscale SLMRRT76H20F257E, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, nel solo interesse del Comune di Soliera, con sede in Soliera (MO), Piazza Repubblica, 1, C.F. e P. IVA 00221720360, di seguito anche denominato "*Comune*",

e

SIGNOR VERASANI ALESSANDRO, nato a Modena il 9/03/1957, residente in Via Volta n.240 a Soliera (MO), C.F. VRSLSN57C09F257X, in qualità di Legale Rappresentante della ditta **VECA S.R.L.**, con sede in Soliera (MO), via Morello di Mezzo nn.101-105, P.IVA 01412960369, in qualità di soggetto attuatore, di seguito anche denominata "*Proprietà*",

PREMESSO

- che la Società Veca s.r.l. è proprietaria dei terreni ricompresi all'interno dell'Ambito di riqualificazione "AR2.1 – Magazzino Comunale, catastalmente identificati al foglio n.42, mappali 107 (8.824 mq) -733 (40 mq) -737 (62 mq), per una superficie catastale complessiva di mq 8.926;
- che la Società Veca s.r.l. è, unitamente al Signor Ermanno Zappoli e ad Immobiliare Solierese 3Z s.r.l., Soggetto Attuatore dell'intervento di cui al comparto d'espansione residenziale C2-1 denominato "Zona Sportiva", catastalmente identificato al foglio n.42, mappali 833, 835, 836, 834, 837, 838, 716, 840, 839, 793, 790, 783, 784, 785, 817, 843, 842, 787, 786, 726, 727, 418, 409, 753, 729, 748, 781, 805, 810, 809, 808, 807, 806, 732, 723, 719, 731, 722, 718, 735, 322, 323, 325 e 129;
- che il comparto d'espansione residenziale C2-1 è stato approvato con D.C.C. n. 71 del 30.10.2006 ed oggetto di convenzione firmata il 29 maggio 2007;
- che il Sig. Verasani Alessandro è delegato dal Signor Ermanno Zappoli e da Immobiliare Solierese 3Z s.r.l. alla firma del presente accordo, come da Allegato A;

Allegato alla Delibera di Giunta Comunale

SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 L.R. 20/2000, TRA COMUNE DI SOLIERA E SOGGETTI PRIVATI, PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017-2022 – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

CONSIDERATO

- a) che il Comune di Soliera, è dotato di un Piano Strutturale Comunale, strumento di definizione delle azioni strategiche di tutela e governo del territorio nel lungo periodo, approvato con Del. di C.C. n. 37 del 27.04.2017, oggetto di variante approvata con D.C.C. 37 del 27.04.2017, e di un Regolamento Urbanistico ed Edilizio, che in generale disciplina le modalità attuative degli interventi di trasformazione, conservazione e costruzione degli immobili, approvato con Del. di C.C. n. 9 del 27.01.2015; strumenti redatti ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- b) che il Comune di Soliera ha attivato, attraverso Avviso¹ approvato con Del. G.C. n. 24 del 24.03.2016, immediatamente pubblicato fino al 29.04.2016, una consultazione pubblica per valutare le proposte di intervento dei cittadini e selezionare le proposte da includere nel nuovo Piano Operativo Comunale di Soliera (di seguito POC), ai sensi del comma 10 dell'art.30 della L.R. n.20/2000 e s.m. e i.. Tale Avviso recava in allegato il "Modulo di domanda e contenuti minimi delle proposte", nonché i "Criteri generali e specifici (qualitativi) di valutazione delle proposte";
- c) che in data 30.04.2016, prot. 6527, la Società Veca S.r.l. ha inoltrato la propria candidatura ad attuare gli interventi previsti dal PSC negli ambiti di cui trattasi, previo inserimento delle aree di proprietà nel POC in corso di elaborazione per il quinquennio 2017-2022;
- d) con la medesima domanda, la ditta Veca S.r.l. ha presentato richiesta di trasferimento di potenzialità edificatoria dall'ambito AR2.1 al comparto C2.1 "Zona sportiva" posto in Via Loschi, in qualità di comproprietario dei terreni di espansione residenziale;
- e) che a seguito del confronto intervenuto tra le Parti sono stati approfonditi e precisati la delimitazione del comparto attuativo da programmare in POC e le opere compensative di interesse per la collettività;
- f) che la proposta formulata dal Soggetto attuatore, nell'ambito delle manifestazioni di interesse ed eventuali successive integrazioni, è da intendersi integralmente assorbita nel presente Accordo e dall'apposita Scheda di POC allegata al presente (Allegato B).
- g) che l'Amministrazione Comunale ha valutato l'intervento sulle aree in esame idoneo all'inserimento nel POC 2017-2022, in base ai criteri approvati con la citata Delibera G.C. n.24 del 24.03.2016 fissandone le modalità nell'apposita Scheda Urbanistica prescrittiva che costituirà parte integrante del POC da adottare;
- h) che pertanto la ditta VECA s.r.l., nella richiamata qualità, potrà risultare titolare alle condizioni definite dal POC del diritto di trasferimento di una potenzialità edificatoria residenziale di 3.060 mq (Sc) dall'Ambito di riqualificazione AR2-1 al comparto C2.1 con i seguenti effetti: Comparto C2-1, Sc massima residenziale assegnata 10.786 mq su di una Superficie Territoriale di 51.507 mq, ed Ambito AR2-1 Sc massima assegnata 6.440 mq, di cui per usi residenziali max 90%, su di una Superficie Territoriale dell'ambito di Riqualificazione di 8.824 mq;
- i) che la quota aggiuntiva di Sc pari a 3.060 mq nel comparto C2-1 potrà essere edificata incrementando l'indice Uf del PUA già approvato senza aumento di Sf (scenario 1). In

¹ INVITO A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ATTUAZIONE DI PREVISIONI RESIDENZIALI E PRODUTTIVE MEDIANTE IL POC 2016-2021 E PER IL TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA FRA COMPARTI RESIDENZIALI AR E C E PROPOSTE DI NUOVI COMPARTI DI ATTUAZIONE.

Allegato alla Delibera di Giunta Comunale

SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 L.R. 20/2000, TRA COMUNE DI SOLIERA E SOGGETTI PRIVATI, PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017-2022 – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

alternativa, solo a seguito dell'eventuale adeguamento della cabina di decompressione del gas e delle linee del metanodotto, con conseguente riduzione della fascia di rispetto, la potenzialità edificatoria aggiuntiva potrà essere edificata incrementando la Sf del comparto (scenario 2) nel rispetto degli standard minimi di legge, calcolati sulla complessiva potenzialità del comparto;

j) che a fronte di tale diritto di trasferimento di potenzialità edificatoria, oltre agli standard di legge ed a quanto prescritto nel PSC e nel POC in formazione, la ditta VECA s.r.l. si impegna a:

- presentare una progettazione coordinata ed unitaria del parco urbano previsto a sud est, indicato nella cartografia di RUE-POC come ambito G2 di 9 ha circa, ricompreso tra il corso dello Scolo Arginetto ad est, il comparto C2-1 ad ovest, via Loschi e la zona sportiva del Bocciodromo a nord e la viabilità di accesso alla Casa della Cultura a sud. Detta progettazione dovrà essere redatta ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. fino all'approfondimento del livello di definitivo ed esecutivo e dovrà essere condivisa nelle varie fasi con l'Amministrazione Comunale la quale potrà intervenire nel merito delle scelte progettuali;
- realizzare, nel rispetto del D.Lgs. 50/2016, il parco urbano progettato di cui al punto precedente per una quota di superficie dello stesso fino al 50% e comunque eseguire almeno le seguenti opere:
 - o *Area a verde compresa tra Via Roncaglia e lo Scolo dell'Arginetto*: preparazione del terreno e sua lavorazione meccanica per la formazione di prato stabile comprensivo della rimozione e trasporto a discarica dei sassi;
 - o *Area a verde compresa tra Via Roncaglia e il limite ovest del centro tennis*:
 - Fornitura e posa in opera (comprensiva di pali tutori, di concime, di terriccio, di protezione del fusto e quanto altro necessario per l'esecuzione a regola d'arte) di n. 220 essenze di prima e seconda grandezza aventi il tronco di diametro 18/20 cm, misurato al colletto ad un'altezza di 1,30 metri;
 - Fornitura e posa in opera (comprensiva di concime, di terriccio, di protezione del fusto e quanto altro necessario per l'esecuzione a regola d'arte) di n. 100 essenze arbustive di altezza minima di 1,25/1,50 metri;
 - Fornitura e posa in opera di impianto di irrigazione automatico;
- a realizzare a regola d'arte a proprie spese il tratto di vialetto avente direzione nord sud, insistente sul mappale 322 del Foglio 42 di proprietà Comunale, con finitura ad asfalto e fornitura e posa della pubblica illuminazione;
- ad eseguire a regola d'arte a proprie spese la pista ciclopedonale con direzione est ovest che, muovendo dal vialetto di cui al punto precedente, colleghi la zona residenziale del comparto C2-1 a quella posta sulla riva destra dello Scolo Arginetto. La stessa, da Via Loschi/Roncaglia dovrà essere eseguita fin oltre il Centro sportivo Tennis raccordandosi con la pista ciclabile di Via Arginetto e dovrà essere eseguita con finitura superficiale in autobloccanti e dotata di pubblica illuminazione;
- a realizzare a regola d'arte a proprie spese il tratto di pista ciclopedonale in autobloccanti che, muovendo dalla fine di Via Roncaglia (ove si trova la racchetta di raccordo a sud)

Allegato alla Delibera di Giunta Comunale

SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 L.R. 20/2000, TRA COMUNE DI SOLIERA E SOGGETTI PRIVATI, PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017-2022 – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

consenta di giungere direttamente alla Casa della Cultura, comprensivo di pubblica illuminazione;

- a fornire e posare almeno 20 cestini portarifiuti e 6 panchine;

- k) che il Sig. Verasani Alessandro in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, meglio descritte negli allegati al presente atto;
- l) che il rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi in oggetto sarà condizionato alla preventiva approvazione del PUA nel caso dell'ambito AR2-1 e della Variante al PUA approvato nel caso del comparto C2-1, nonchè al convenzionamento degli stessi. Sulla base di una adeguata definizione progettuale dell'intervento stesso saranno così definite le cessioni e le opere da realizzare a carico del privato sia di standard che di extrastandard.

CONSIDERATO ALTRESÌ:

- che il presente schema d'accordo preliminare è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.;
- che l'Art. 18 della L.R. Emilia Romagna n. 20/00 e s.m. e i. prevede che *“gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato”.
- che l'Art.11 della L.n. 241/1990 prevede che *“in accoglimento di osservazioni e proposte presentate ai sensi dell'art. 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo”;*
- che, la Ditta Veca s.r.l. è disponibile a realizzare a proprie spese le opere suesposte nel “considerato” alla lettera j) situate nella zona del Parco Urbano dell'Arginetto;

Allegato alla Delibera di Giunta Comunale

SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 L.R. 20/2000, TRA COMUNE DI SOLIERA E SOGGETTI PRIVATI, PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017-2022 – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

- che, quanto all'interesse pubblico perseguito, la proposta consente al Comune di acquisire le aree a verde per il completamento del parco urbano programmato con il Masterplan dell'Arginetto, il progetto del parco nella sua interezza e l'esecuzione di parte dello stesso fino ad un 50% della superficie oltre a due tratti di piste ciclopedonali ed un vialetto in asfalto, il tutto evitandosi all'Ente stesso eventuali esborsi economici per la progettazione del parco urbano e per la realizzazione delle opere sopra elencate;
- che il Comune ritiene pertanto che sussistano i presupposti formali e sostanziali per dare avvio al procedimento di inserimento dei contenuti suddetti nello strumento urbanistico del Piano Operativo Comunale 2017-2022, in coerenza e conformità con i contenuti e gli obiettivi del Piano Strutturale vigente, ai sensi del citato art.18, per potersi poi dare esecuzione all'accordo sostitutivo di provvedimento, ai sensi dell'art.11 della L. n. 241/1990;
- che, in attesa della definizione del procedimento preordinato all'approvazione del suddetto Piano Operativo Comunale 2017-2022, nonché della sottoscrizione tra le parti dell'accordo riguardante l'attuazione delle previsioni di POC, il presente accordo costituisce obbligazione per la parte richiedente al rispetto di quanto in esso contenuto;
- la mancata approvazione dei contenuti del presente accordo nel POC 2017-2022, avrà altresì l'effetto di rendere nulli i patti e le condizioni contenute nel presente accordo. Le obbligazioni contenute nel presente accordo si attiveranno al momento dell'approvazione del POC 2017-2022.

Tutto ciò premesso e considerato, le parti, come sopra identificate, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ai sensi dell'Art.18 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i. e dell'art.11 della L.n. 241/1990, nella forma della scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge,

CONVENGONO E STIPULANO IL SEGUE ACCORDO:

ART. 1 PREMESSE.

Le premesse sopraindicate, gli atti e i documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

ART. 2 OBBLIGHI ASSUNTI DALLA "PROPRIETÀ".

2.1 La Ditta Veca s.r.l., a fronte del diritto di trasferire 3.060 mq di Sc ad uso residenziale dall'ambito AR2-1 al comparto C2-1, determinando uno scenario siffatto:

- Ambito AR2-1: ST = 8.824 mq, Sc massima 6.440 mq di cui almeno un 10% da destinarsi ad usi complementari alla residenza;
- Comparto C2-1: ST = 51.507 mq, Sc massima 10.786 mq per usi residenziali;

si obbliga, in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione comunque dovuti ed alle cessioni di aree e alle realizzazioni di dotazioni nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione, a proprie

Allegato alla Delibera di Giunta Comunale

SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 L.R. 20/2000, TRA COMUNE DI SOLIERA E SOGGETTI PRIVATI, PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017-2022 – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

spese a:

1. presentare una progettazione coordinata ed unitaria del parco urbano previsto a sud est, indicato nella cartografia di RUE-POC come ambito G2 di 9 ha circa, ricompreso tra il corso dello Scolo Arginetto ad est, il comparto C2-1 ad ovest, via Loschi e la zona sportiva del Bocciodromo a nord e la viabilità di accesso alla Casa della Cultura a sud. Detta progettazione dovrà essere redatta ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. fino all'approfondimento del livello di definitivo ed esecutivo e dovrà essere condivisa nelle varie fasi con l'Amministrazione Comunale la quale potrà intervenire nel merito delle scelte progettuali;
2. realizzare, nel rispetto del D.Lgs. 50/2016, il parco urbano progettato di cui al punto precedente per una quota di superficie dello stesso fino al 50% e comunque eseguire almeno le seguenti opere:
 - 2.1. *Area a verde compresa tra Via Roncaglia e lo Scolo dell'Arginetto*: preparazione del terreno e sua lavorazione meccanica per la formazione di prato stabile comprensivo della rimozione e trasporto a discarica dei sassi;
 - 2.2. *Area a verde compresa tra Via Roncaglia e il limite ovest del centro tennis*;
 - 2.3. Fornitura e posa in opera (comprensiva di pali tutori, di concime, di terriccio, di protezione del fusto e quanto altro necessario per l'esecuzione a regola d'arte) di n. 220 essenze di prima e seconda grandezza aventi il tronco di diametro 18/20 cm, misurato al colletto ad un'altezza di 1,30 metri;
 - 2.4. Fornitura e posa in opera (comprensiva di concime, di terriccio, di protezione del fusto e quanto altro necessario per l'esecuzione a regola d'arte) di n. 100 essenze arbustive di altezza minima di 1,25/1,50 metri;
 - 2.5. Fornitura e posa in opera di impianto di irrigazione automatico;
3. realizzare a regola d'arte a proprie spese il tratto di vialetto avente direzione nord sud, insistente sul mappale 322 del Foglio 42 di proprietà Comunale, con finitura ad asfalto e fornitura e posa della pubblica illuminazione;
4. ad eseguire a regola d'arte a proprie spese la pista ciclopedonale con direzione est ovest che, muovendo dal vialetto di cui al punto precedente, colleghi la zona residenziale del comparto C2-1 a quella posta sulla riva destra dello Scolo Arginetto. La stessa, da Via Loschi/Roncaglia dovrà essere eseguita fin oltre il Centro sportivo Tennis raccordandosi con la pista ciclabile di Via Arginetto e dovrà essere eseguita con finitura superficiale in autobloccanti e dotata di pubblica illuminazione;
5. a realizzare a regola d'arte a proprie spese il tratto di pista ciclopedonale in autobloccanti che, muovendo dalla fine di Via Roncaglia (ove si trova la racchetta di raccordo a sud) consenta di giungere direttamente alla Casa della Cultura, comprensivo di pubblica illuminazione;
6. a fornire e posare almeno 20 cestini portarifiuti e 6 panchine;
7. a presentare entro 1 (uno) anno dalla data di approvazione del Piano Operativo Comunale che recepisce il presente accordo, il progetto definitivo-esecutivo del Parco Urbano comprensivo del vialetto in asfalto e dei due tratti di pista ciclopedonale di collegamento verso est e verso sud redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;

Allegato alla Delibera di Giunta Comunale

SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 L.R. 20/2000, TRA COMUNE DI SOLIERA E SOGGETTI PRIVATI, PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017-2022 – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

8. a dare avvio entro 1 (uno) anno dall'approvazione del progetto di cui al punto precedente relativo al parco urbano ed alle infrastrutture, alle opere necessarie all'esecuzione del vialetto e delle piste ciclopedonali nonché del 50% della superficie del parco urbano e comunque nel rispetto dei limiti di cui sopra, pena la decadenza del trasferimento della potenzialità edificatoria sul comparto C2-1;
9. a presentare la Variante al PUA del comparto C2-1 ed il progetto di PUA dell'ambito AR2-1 entro il periodo di validità del Piano Operativo Comunale e comunque non oltre 5 (cinque) anni dall'approvazione dello stesso strumento urbanistico, pena la decadenza della possibilità a dar corso all'attuazione delle previsioni urbanistiche.

2.2 La proprietà si dichiara consapevole che non potranno essere rilasciati i permessi di Costruire relativi all'edificabilità prevista nel comparto C2-1 e nell'Ambito AR2-1, ad eccezione di quelli per le opere di urbanizzazione, se non avrà dato avvio ai lavori di esecuzione del parco urbano e delle infrastrutture di cui al punto precedente.

ART. 3 IMPEGNI ASSUNTI DAL "COMUNE".

3.1 Il Comune, per le ragioni di opportunità indicate in premessa, provvederà ad attivare l'iter procedurale e porre in essere, nel più breve tempo possibile, l'approvazione del Piano Operativo Comunale, al fine di consentire il trasferimento di 3.060 mq di potenzialità edificatoria dall'ambito AR2-1 al comparto C2-1, ubicati nel Comune di Soliera (MO), via Loschi/via Roncaglia;

ART. 4 VALIDITÀ/EFFICACIA DELL'ACCORDO.

4.1 Le parti danno atto che il presente Accordo acquisterà efficacia nel momento in cui diventerà esecutiva la Delibera di approvazione del Piano Operativo Comunale 2017-2022 indicato al precedente Art. 3 da parte del Consiglio Comunale.

4.2 Il presente accordo è impegnativo per la proprietà dalla data di sottoscrizione, pur essendo lo stesso concluso sotto condizione sospensiva della approvazione del Piano Operativo Comunale, di cui all'Art. 3.

4.3 Il presente accordo è impegnativo per il Comune dall'approvazione dei contenuti dell'atto da parte degli organi comunali competenti.

4.4 Considerata la necessità di sottoposizione del POC adottato alle eventuali osservazioni previste per legge, il presente Accordo è da intendersi quale intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all'adozione del POC, e al suo recepimento all'interno del POC approvato.

ART. 5 STIPULAZIONE E SPESE.

5.1 Le spese e gli oneri per le spese notarili sono a carico della proprietà.

5.2 Le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente accordo, in quanto

Allegato alla Delibera di Giunta Comunale

SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 L.R. 20/2000, TRA COMUNE DI SOLIERA E SOGGETTI PRIVATI, PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017-2022 – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

dovute ai sensi di legge, nonché le eventuali competenze professionali, comprensive dei frazionamenti, sono a carico della proprietà.

ART. 6 DISPOSIZIONI FINALI.

6.1 Il presente Accordo, concluso ai sensi dell'Art.18 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i. dell'Art.11 della L.n. 241/1990, costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione.

Il sottoscritto Sig. Verasani Alessandro, in qualità di legale rappresentante della ditta Veca s.r.l. dichiara di essere proprietario dei terreni di cui all'ambito AR2-1 e comproprietario per le quote di immobili coinvolte nel presente atto ricadenti all'interno del comparto C2-1, e di essere comunque detentore di diritti reali che possano consentire le trasformazioni in oggetto senza pregiudizio di terzi, vista la delega a sottoscrivere il presente atto da parte di Immobiliare Solierese 3Z e del Signor Emanno Zappoli (Allegato A).

6.3 Per tutto quanto non specificatamente previsto, al presente accordo si applicano i principi contenuti nel Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti, in quanto compatibili.

6.4 - Efficacia dell' Atto di Accordo.

Il presente Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto attuatore dalla data di sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale prima con l'adozione, poi con l'approvazione del POC 2017-2022. Solo a decorrere da tale approvazione l'Accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. In caso di mancata approvazione del POC 2017-2022 in Consiglio Comunale, quanto convenuto si risolverà automaticamente.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di approvazione del POC, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo di pianificazione, previa intesa con il Proponente, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso; anche per effetto dei pareri espressi da parte degli Enti pubblici.

L'efficacia conformativa dei suoli del presente Accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m. e i., all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà.

ART. 7 - CONTROVERSIE.

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'Art.11, Legge n. 241/1990, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Allegato alla Delibera di Giunta Comunale

SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 L.R. 20/2000, TRA COMUNE DI SOLIERA E SOGGETTI PRIVATI, PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017-2022 – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto di accordo, che non fosse risolta bonariamente, è competente il Foro di Modena.

Letto, approvato e sottoscritto il _____

per la proprietà,

.....
.....
.....

per il Comune di Soliera,

.....

ALLEGATI

Allegato A: Atto/Delega Sig. Ermanno Zappoli

Allegato B: Proposta di Scheda normativa e di Valsat del POC 2017-2022

Allegato alla Delibera di Giunta Comunale

SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 L.R. 20/2000, TRA COMUNE DI SOLIERA E SOGGETTI PRIVATI, PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017-2022 – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

ALLEGATO B: Proposta di Scheda normativa e di Valsat del POC 2017-2022

Scheda normativa

Ambito AR2.1 "Magazzino Comunale", Capoluogo,		
<u>1</u>	Parametri urbanistici/edilizi	SF complessiva= 8.824 mq Sc max= 6.440 mq di cui almeno 644 mq da destinarsi ad usi complementari con la residenza. Uf max= 0,73 Mq/mq SP min= 20% della ST
<u>2</u>	Usi	- funzioni residenziali (a1 e a2) - usi complementari con la residenza: selezionati tra quelli privi di elementi di disturbo per il contesto urbano e comunque tra a, b1, b2.1, b2.2, 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, b2.2, b2.7) non deve essere superiore al 30% del totale.
<u>3</u>	Modalità di attuazione	Il comparto è attuabile previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo con sottoscrizione di relativa convenzione. Le dotazioni minime di attrezzature e spazi collettivi - di cui all'art. 2.3 NTA PSC - possono essere reperite al di fuori del comparto stesso o monetizzate a favore della realizzazione di aree verdi presenti nella programmazione comunale. Il comparto è oggetto di trasferimento di 3.060 mq di capacità edificatoria verso il comparto C2.1 "Zona sportiva" in coerenza con la DGC n. 102 del 28.10.2014, con l'Avviso Pubblico approvato con DGC n 24 del 24.03.16 e con la Variante 2016 al PSC adottata con DCC n. 66 del 14.07.2016
<u>4</u>	Eventuali ulteriori Prescrizioni/Indirizzi	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. Si veda la VALSAT/Vas per le prescrizioni relative alla sostenibilità ambientale.

Comparto C2.1 "Zona sportiva", Soliera		
<u>1</u>	Parametri urbanistici/edilizi	ST complessiva= 51.507 mq Sc max = 10.786 mq Sc residua* = 9.736 mq Ut max= 0,21 mq/mq Numero Piani Max= 4 SP min.= 60%
<u>3</u>	Usi	- funzioni residenziali (a1 e a2) - usi complementari con la residenza: in misura non superiore al 40% della SC, che siano privi di elementi di disturbo per il contesto urbano e comunque selezionati tra: b1; b2.1, b2.2n, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.5,b5, f2.2,f2.4, f5, e1.
<u>4</u>	Modalità di attuazione	Sull'area è già vigente un PUA con Convenzione firmata in data 29.05.2007 con validità di cinque anni e oggetto di variante approvata con DCC n. 120 del 2010. Il comparto è oggetto di trasferimento di 3.060 mq di capacità edificatoria dall'ambito AR2.1 "Magazzino Comunale" in coerenza con la DGC n. 102 del 28.10.2014, con l'Avviso Pubblico approvato con DGC n 24 del 24.03.16 e con la Variante 2016 al PSC adottata con DCC n. 66 del 14.07.2016 Il PUA in attuazione dovrà quindi essere sottoposto a ulteriore Variante al fine di incrementare la capacità edificatoria. Nel comparto (Tav 2.1) sono presenti una cabina di decompressione del Gas in gestione ad AIMAG e un metanodotto interrato in l specie ad essa connesso e diretto, cui si applica una fascia di rispetto pari a m 100 per lato (Decreto Min. Sviluppo Economico 17 Aprile 2008). In data 09.06.2016 si è conclusa la Conferenza dei Servizi per la "Variante potenziamento allacciamento Comune di Soliera DN 2000 (8') DP 75 Bar e opere connesse- Dismissione metanodotto Minerbio-Cremona DN5550 (22") MOP 24 Bar"; che ha autorizzato l'adeguamento del metanodotto esistente, con conseguente riduzione della fascia di rispetto ad esso relativo da m 100 per lato a m 13,5 per lato. Conseguentemente l'attuazione della Sc aggiuntiva trasferita sul comparto potrà avvenire secondo due scenari alternativi:Scenario 1 di breve periodo: in assenza di adeguamento del metanodotto, il trasferimento della Sc avverrà sulla medesima SF edificabile del PUA in attuazione, incrementando la densità edilizia (UF) da 0,46 mq/mq a 0,65 mq/mq. La variante al PUA, in coerenza ai contenuti

Allegato alla Delibera di Giunta Comunale

SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 L.R. 20/2000, TRA COMUNE DI SOLIERA E SOGGETTI PRIVATI, PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017-2022 – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

		<p>del POC e previa positiva valutazione di sostenibilità ambientale, dovrà prevedere una riconfigurazione del comparto, con altezze dei fabbricati di poco superiori a quelle previste ed eventuale modifica dell'impianto urbanistico, compatibilmente con quanto già attuato.</p> <p>Scenario 2 di medio periodo: a seguito dell'avvenuto adeguamento del metanodotto, la variante al PUA, in coerenza ai contenuti del POC e previa positiva valutazione di sostenibilità ambientale, potrà estendere le aree edificabili (SF) del comparto C2.1 "Zona Sportiva" verso Est a ridosso di via Roncaglia (in area destinata ad attrezzature e spazi collettivi extrastandard).</p> <p>Le aree per attrezzature e spazi collettivi devono essere reperite e attrezzate all'interno del comparto e devono essere progettate nell'ambito del progetto unitario relativo al comparto G2 localizzato ad Est di Via Arginetto (si veda art. 5).</p>
5	Eventuali ulteriori Prescrizioni/Indirizzi	<p>(P) La capacità edificatoria aggiuntiva sarà realizzabile a fronte dell'implementazione del parco pubblico previsto dagli strumenti urbanistici e dal Masterplan di Via Arginetto, per una quota fino al 50% (e previa progettazione esecutiva completa di tutto il parco urbano).</p> <p>(P) La rete della mobilità ciclopedonale dovrà essere incrementata collegando il comparto alla nuova pista ciclabile in progetto lungo Via Arginetto.</p> <p>(P) Fra gli obblighi del soggetto attuatore in materia di urbanizzazioni primarie è previsto un intervento di riequilibrio idraulico della rete fognaria principale della zona Ovest del Capoluogo così come previsto dal progetto preliminare approvato con D.G.C n.91/2011.</p> <p>(I) E' opportuno il completamento della viabilità con apertura del tratto finale di via Roncaglia, evitando la permanenza di una strada chiusa e senza sfogo.</p> <p>Si rimanda alla VALSAT/Vas per le prescrizioni relative alla sostenibilità ambientale.</p>

*La "Sc residua" è la superficie complessiva attuabile nel quinquennio di validità del presente POC avendo già considerato, nel caso dei comparti in corso di attuazione, la quota già attuata nel corso degli anni di validità dei POC precedenti.

Scheda di Valsat

Ambito AR2.1 "Magazzino comunale" – Capoluogo _ SCHEDA AGGIORNATA PER EFFETTO DELLA VARIANTE 2016 AL PSC		
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 deriva dalla Variante n.2 al PSC 2009. A fronte dell'inattuabilità delle previsioni iniziali per il comparto (realizzazione di un immobile alto utilizzando l'area in forma intensiva), con la Variante 2016 si trasferisce una quota parte della Sc edificabile e l'attuazione seguirà i parametri e gli indici propri degli ambiti AR2 come normato dal PSC. L'uso previsto per il comparto è prevalentemente residenziale e le dotazioni di verde potranno essere reperite esternamente al comparto stesso o monetizzate.
3	Stima del carico urbanistico	Sc max = 6.440 mq di cui per usi residenziali max 90% pari a 5.796 (circa 46 alloggi)
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 PUA sono ritenuti</p>

Allegato alla Delibera di Giunta Comunale

SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 L.R. 20/2000, TRA COMUNE DI SOLIERA E SOGGETTI PRIVATI, PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017-2022 – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

		<p>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 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 capacità edificatoria prevista sul comparto alle condizioni sopra riportate. In linea generale, sulla base dei risultati ottenuti, si ritiene che si potranno utilizzare fondazioni dirette superficiali, la cui scelta dovrà essere valutata sia in funzione delle opere che si intenderanno realizzare sia in relazione ai risultati di ulteriori indagini geognostiche che dovranno essere previste ed eseguite per ogni singolo intervento.</p>
6	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	<p>Il comparto ricade quasi interamente all'interno delle aree A1-A3 (art.11 PTCP2009) e quindi delle "aree di tutela dei corpi idrici sotterranei" (art. RUE 2.2.4).</p> <p>Il comparto si trova anche all'interno delle "aree potenzialmente allagabili con riferimento agli scenari di alluvione poco frequente (P2)" (PGRA 2016)</p> <p>L'avvio dell'attuazione deve essere preceduto dalle indagini ambientali preliminari ai fini del Piano di caratterizzazione e analisi del rischio del sito, nonché agli eventuali interventi di bonifica che risultino necessari, tali analisi dovranno essere effettuate preliminarmente alla redazione del PUA.</p> <p>Si prescrive inoltre che, al fine di consentire la verifica della potenzialità archeologica, si dovrà procedere con indagini archeologiche preliminari qualora si prevedano interventi che apportano modifiche sostanziali allo stato dei luoghi.</p>
7	Accessibilità	<p>L'accesso è garantito dalla viabilità ordinaria del capoluogo. Inoltre le previsioni infrastrutturali legate alle vicine espansioni così come individuate nel Masterplan renderanno più agevole il collegamento nord-sud dell'intera area.</p>
8	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	<p>A fronte di una serie di interventi da realizzare, ed elencati di seguito, non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento della rete idrica: Il punto di consegna della rete è individuato nella condotta di adduzione in C.A. Dn 250 di via Stradello Morello angolo via Boito, sulla quale sarà necessario realizzare un nuovo punto di misura; si dovrà prevedere la realizzazione di una nuova dorsale di distribuzione che dal punto di consegna predetto, si congiunga alla condotta PE De 160 di via Arginetto; si dovranno prolungare verso sud le condotte realizzate nell'ambito del comparto "Arginetto sud" oltre a costituire idonee diramazioni secondarie ed opportuni collegamenti ad anello. Nell'area interessata da espansione urbanistica è presente una condotta di adduzione in PVC De 500 che dovrà essere spostata in area pubblica prevedendo adeguate distanze di rispetto per le necessarie manutenzioni.</p> <p>Per quanto riguarda la rete del gas si dovranno prolungare verso sud i terminali della rete realizzata nell'ambito del comparto "Arginetto Sud".</p> <p>E' stata effettuata una verifica preliminare, a cura del soggetto attuatore, riguardo la presenza e l'adeguatezza dei servizi e delle reti di alimentazione idrica ed energetica, Tale verifica, a cura del titolare di ognuno degli interventi è anche atta valutare eventuali interferenze con le opere esistenti. In fase di PUA dovrà essere approfondito quanto già emerso e valutato in sede di POC.</p>
9	Rischio idraulico	<p>L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente. La configurazione idraulica presente permette di scaricare le portate meteoriche nel Cavo Arginetto senza limitazione.</p> <p>L'ambito ricade all'interno delle aree P2 individuate dal PGRA, devono pertanto trovare applicazione le misure/disposizioni della DGR 1300/2016 con particolare riguardo al punto 5.2</p>
10	Smaltimento reflui e depurazione	<p>Il recapito per le reti di drenaggio delle acque meteoriche a servizio dell'area è il cavo Arginetto a Nord della deviazione nel Cavo Scolmatore.</p> <p>Lo scarico delle portate meteoriche generate è previsto al suddetto recapito, senza ricorrere a laminazione dei deflussi di piena.</p> <p>Con riferimento alla gestione delle acque meteoriche si prescrive l'applicazione</p>

Allegato alla Delibera di Giunta Comunale

SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 L.R. 20/2000, TRA COMUNE DI SOLIERA E SOGGETTI PRIVATI, PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017-2022 – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

		delle disposizioni di cui alla DGR n. 286/2005 con particolare riguardo alle acque meteoriche non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose che devono essere recuperate per usi non pregiati.
11	Mitigazioni	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, dovranno in ogni caso essere applicate le disposizioni della DGR 1300/2016 con particolare riguardo al punto 5.2 come anche già riportato al punto 9. Non si segnalano ulteriori esigenze specifiche di mitigazione.

Comparto C2.1 "Zona sportiva"- Soliera _ SCHEDA AGGIORNATA PER EFFETTO DI VARIANTE 2016 AL PSC		
1	Note descrittive	L'accesso è garantito dalla viabilità ordinaria del capoluogo. L'ambito si colloca a Sud Est del capoluogo, in adiacenza al Parco Arginetto e con accesso principale da via Loschi.
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. Il privato attuatore dovrà partecipare, previa progettazione esecutiva completa di tutto il parco urbano, alla realizzazione del grande parco pubblico già previsto dagli strumenti urbanistici.
3	Stima del carico urbanistico	Sc residenziale = 10.786 mq (86 alloggi circa), la quota di Sc aggiuntiva rispetto ai 7.726 mq previsti dal PSC approvato con D.C.C. 8/2015, è dovuta al trasferimento di massimo 3.060 mq dal comparto AR2.1 Magazzino Comunale per effetto della Variante 2016 al PSC. La Superficie Complessiva aggiuntiva potrà essere edificata incrementando l'Uf del PUA già approvato (scenario 1) senza aumento di Sf. A fronte, invece, dell'eventuale adeguamento della condotta gas presente nel comparto nonché della cabina di decompressione gas, con conseguente riduzione delle fasce di rispetto ai sensi del DMSE 17 aprile 2008, sarà possibile incrementare la superficie fondiaria del comparto a ridosso di Via Roncaglia
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	L'indagine geologica, già predisposta in sede di prima approvazione PUA, è integrata con riferimento al possibile incremento della Sf (scenario 2). Sulla base dei dati emersi dall'elaborazione delle indagini in sito e in relazione alle verifiche eseguite, l'area di interesse è risultata idonea da un punto di vista geologico - geotecnico e sismico alla realizzazione di nuovi edifici residenziali (scenario 2) con fondazioni superficiali dirette di tipo nastriforme o su platea in c.a. Secondo la classificazione del suolo, sulla base della nuova normativa sismica per gli edifici (D.M. 14 Gennaio 2008), in base ai dati ottenuti dall'indagine sismica MASW eseguita in zona, si classifica il terreno di fondazione della nuova area residenziale (scenario 2) come appartenente alla categoria C, corrispondente a depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti. Per le analisi di dettaglio si rimanda all'integrazione 2016 con oggetto "Ampliamento di un comparto denominato «Le Antiche Querce», sito in Via Loschi" (rif. Allegato 2.c.3) e comunque rimangono confermate le prescrizioni già contenute nelle precedenti relazioni geologiche di sostenibilità del comparto depositate agli atti comunali, sia per lo scenario 1 che 2.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Il comparto ricade quasi interamente nella classe A3 (Art.11 PTCP 2009) nonché all'interno delle "aree di tutela dei corpi idrici sotterranei" (RUE art. 2.2.4) e delle aree P2 individuate dal PGRA 2016. Il comparto C2.1 è inoltre attraversato dal tracciato di un metanodotto (art. 3.4.2) con condotta di prima specie e fasce di rispetto stabilite dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 art. 2.5 commi 2 e 3. In data 9 Giugno 2016 si è conclusa la Conferenza dei Servizi per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di un metanodotto denominato " <i>Variante potenziamento allacciamento Comune di Soliera DN 2000 (8') DP 75 bar ed opere connesse- Dismissione metanodotto Minerbio-Cremona DN550 (22'') MOP 24 Bar</i> ". L'esecuzione dei lavori oggetto della CdS consentirà, grazie alla dismissione e sostituzione dell'attuale condotta - in prima specie- con una a 75 bar con spessori superiori, la riduzione delle fasce di rispetto da m 100 a m 13,5 per lato di dette condotte SNAM. Dovranno in ogni caso essere sempre rispettate le fasce di rispetto come determinate per legge compatibilmente con il tipo di condotta. L'area risulta ad alta potenzialità archeologica e sono pertanto necessari sondaggi preventivi in caso di nuova edificazione di non recente escavazione.
6	Accessibilità	L'accesso è garantito dalla viabilità ordinaria del capoluogo, è inoltre opportuno il completamento della viabilità con apertura del tratto finale di via Roncaglia,

Allegato alla Delibera di Giunta Comunale

SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 L.R. 20/2000, TRA COMUNE DI SOLIERA E SOGGETTI PRIVATI, PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017-2022 – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

		<p>evitando la permanenza di una strada chiusa e senza sfogo. Nel caso, bisognerà provvedere ad una valutazione d'impatto dei nuovi flussi di traffico generati; inoltre nella progettazione dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali tipiche delle "zone 30" con divieto di transito ai mezzi pesanti.</p> <p>Il Comparto presenta buona accessibilità a tutti i servizi del capoluogo. Il comparto dovrà essere collegato con pista ciclopedonale alla viabilità ciclabile già in previsione lungo Via Arginetto.</p> <p>L'"effetto rete" dovrà essere implementato con riguardo alla rete della mobilità ciclopedonale circostante collegando il comparto alla nuova pista ciclabile già in progetto lungo Via Arginetto.</p>														
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	<p>Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento. In successiva fase di PUA si dovrà presentare specifico approfondimento relativo ai consumi energetici in coerenza con i contenuti del titolo 16 – artt. 83 e 85 e 87 (87.1; 87.2 e 87.3 comma 1) - del PTCP2009.</p> <p>E' stata effettuata una verifica preliminare, a cura del soggetto attuatore, riguardo la presenza e l'adeguatezza dei servizi e delle reti di alimentazione idrica ed energetica, Tale verifica, a cura del titolare di ognuno degli interventi è anche atta valutare eventuali interferenze con le opere esistenti. In fase di PUA dovrà essere approfondito quanto già emerso e valutato in sede di POC.</p> <p>In materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico si prescrive l'applicazione delle disposizioni di cui all'artt. 87 -87.3 comma 1 del PTCP 2009 e delle disposizioni della DGR 1732 del 2015.</p>														
8	Rischio idraulico	<p>L'ambito ricade in classe A3, pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente. Esso è altresì assoggettato alla disciplina delle aree P2 individuate dal PGRA 2016, si deve pertanto garantire l'applicazione:- di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte, anche ai fini della tutela della vita umana;</p> <p>- di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio.</p> <p>Devono comunque trovare applicazione le misure/disposizioni della DGR 1300/2016 con particolare riguardo di uanto all quanto al punto 5.2</p> <p>In considerazione della presenza della Cassa sul Cavo S. Michele e dell'incremento della capacità edificatoria sul comparto, è necessario l'adeguamento del tratto di Cavo Arginetto tra il punto di scarico delle portate e l'origine del Cavo Scolmatore a carico del Soggetto Attuatore.</p> <p>Eventuali opere atte ad assicurare la sostenibilità idraulica dell'intervento sono da intendersi a carico del soggetto attuatore.</p> <p>Si prescrive inoltre il rispetto delle misure di tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica che attengono al risparmio idrico nel settore civile di cui all'art. 13 C del PTCP 2009- allegato normativo 1.8.</p> <p>Nel quadro della progettazione definitiva/esecutiva, momento in cui si disporrà delle informazioni di dettaglio relative al progetto, si dovrà provvedere a definire e dimensionare le opere e a verificare il funzionamento della rete di drenaggio delle acque meteoriche e reflue e dovranno essere forniti tutti gli elementi di calcolo per la verifica delle sezioni di interesse in corrispondenza di altrettanti sottobacini in cui sono state suddivise le aree in progetto.</p> <p>E' stata effettuata una verifica preliminare, a cura del soggetto attuatore, riguardo la presenza e l'adeguatezza dei servizi e delle reti di alimentazione idrica ed energetica, Tale verifica, a cura del titolare di ognuno degli interventi è anche atta valutare eventuali interferenze con le opere esistenti. In fase di PUA dovrà essere approfondito quanto già emerso e valutato in sede di POC.</p> <p>Le prescrizioni individuate si riferiscono ad entrambi gli scenari previsti (scenario 1 di breve periodo e Scenario 2 di medio periodo) e sono quindi da attuare indipendentemente dallo scenario che verrà realizzato.</p>														
9	Smaltimento reflui e depurazione	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">TABELLA DELLE PRESCRIZIONI IDRAULICHE GIA' RIPORTATE NEL PRG 2000</td> </tr> <tr> <td>COEFFICIENTE DI DEFLUSSO</td> <td>0,19</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>125,00</td> </tr> <tr> <td>PORTATA NERA (lt/sec.)</td> <td>1,78</td> </tr> <tr> <td>RICETTORE FINALE</td> <td>Arginetto</td> </tr> <tr> <td>TIPO SISTEMA FOGNARIO</td> <td>separato</td> </tr> </table>	TABELLA DELLE PRESCRIZIONI IDRAULICHE GIA' RIPORTATE NEL PRG 2000		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	RICETTORE FINALE	Arginetto	TIPO SISTEMA FOGNARIO	separato
TABELLA DELLE PRESCRIZIONI IDRAULICHE GIA' RIPORTATE NEL PRG 2000																
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															
RICETTORE FINALE	Arginetto															
TIPO SISTEMA FOGNARIO	separato															

Allegato alla Delibera di Giunta Comunale

SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 L.R. 20/2000, TRA COMUNE DI SOLIERA E SOGGETTI PRIVATI, PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017-2022 – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

		<p>Con riferimento alla gestione delle acque meteoriche si prescrive l'applicazione delle disposizioni di cui alla DGR n. 286/2005 con particolare riguardo alle acque meteoriche non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose che devono essere recuperate per usi non pregiati.</p>
10	Mitigazioni	<p>In fase di variante al PUA dovrà essere presentato uno studio che tenga conto dell'impatto acustico della cabina di decompressione del gas in gestione ad AIMAG, come eventualmente adeguata a seguito dell'attuazione della "Variante potenziamento allacciamento Comune di Soliera DN 2000 (8') DP 75 bar ed opere connesse- Dismissione metanodotto Minerbio-Cremona DN550 (22") MOP 24 Bar" oggetto della Conferenza dei Servizi conclusasi in data 9 Giugno 2016. Tale studio dovrà indicare anche le eventuali opere di mitigazione da realizzare al fine di assicurare il rispetto della pertinente classe acustica. Lo studio del clima acustico e la realizzazione delle eventuali opere di mitigazione sono a carico del Soggetto Attuatore.</p> <p>Si ritiene comunque opportuno vengano valutate e realizzate soluzioni planivolumetriche che prevedano le maggiori distanze di rispetto possibili dalla rete di distribuzione del gas metano e dalla cabina di decompressione, preservando per quanto possibile le aree verdi esistenti.</p> <p>La valutazione di clima acustico dovrà essere integrata anche nel caso in cui venga modificato l'assetto planivolumetrico del comparto.</p> <p>Occorrerà coordinare la progettazione dei nuovi manufatti edilizi con quella del parco e ove si riscontrino possibili interferenze negative, si dovrà prevedere idonee mitigazioni di tipo arboreo e arbustivo. Tali mitigazioni sono da realizzarsi al limite tra la superficie fondiaria di variante e l'area destinata a spazi ed attrezzature collettive.</p> <p>In merito alla compatibilità paesaggistica:</p> <p>-si ritiene che nell'ambito dello scenario 1 (Incremento di un piano dell'altezza dei fabbricati) non determinino significative ricadute sotto il profilo paesaggistico; in ogni caso le tipologie edilizie da realizzare dovranno assumere l'obiettivo di favorire un positivo inserimento nel contesto, anche mediante opportune graduazioni delle dimensioni e altezze delle parti sommitali dei fabbricati ed introduzione di vegetazione quale misura di mitigazione/compensazione;</p> <p>Si ritiene poi che in caso di edificazione nell'ambito dello scenario 2 (incremento Sf previa riduzione fasce di rispetto cabina di decompressione gas e condotte) debba essere realizzata opportuna schermatura a verde arboreo-arbustiva – anche su area privata- atta a schermare le previsioni abitative rispetto alla zona del parco.</p> <p>In caso dell'auspicata apertura di Via Roncaglia, in fase di eventuale variante PUA, dovrà essere effettuata una valutazione di clima acustico considerando il possibile incremento di rumore determinato dai nuovi flussi di traffico ed individuando le eventuali opere di mitigazione necessarie, che saranno a carico del soggetto attuatore.</p>
11	Analisi delle Criticità	<p>Vista la possibile espansione verso Est del comparto a seguito dell' "atterraggio" di 3.060 mq di Sc trasferiti dal comparto AR2.1 –scenario 2- è stata condotta una "Valutazione previsionale clima acustico" (Allegato 2.c.1), comprovante la sostenibilità della previsione, con rispetto della classe acustica II, con riferimento agli attuali livelli di rumore emessi dalla cabina.</p>