

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 AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000 E S.M. E I. E DELL'ART.11 DELLA LEGGE N.241/90 PER LA DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ D'INTERVENTO DEL COMPARTO RESIDENZIALE C1-2 "CORTE" UBICATO NEL 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

- il Sig. **AMEDEI ERMANN**O, nato a Soliera (MO) il 4/11/1939 ed ivi domiciliato in Via Arginetto 53/1, C.F. MDARNN39S04I802L, in qualità di legale rappresentante della ditta Amedei - Verasani Costruzioni srl, con sede in via IV Novembre 51 a Soliera (MO), P.IVA 03299320360;
- il Sig. **ZANNI FABIO**, nato Frassinoro (MO) il 05/05/1961, C.F. ZNNFBA61E05D783E, domiciliato a in via in qualità di legale rappresentante della Cooperativa Muratori di Soliera, con sede in via Stradello Morello n.360 a Soliera (MO), P.IVA 00154560361;
- il Sig. **MONTI PAOLO**, nato Modena (MO) il 09/11/1965, domiciliato a Soliera (MO) in Via, C.F. ZNNFBA61E05D783E, in qualità di legale rappresentante della Cooperativa Muratori di Soliera, con sede in via Stradello Morello n.360 a Soliera (MO), P.IVA 00154560361 in qualità di Soggetti Attuatori, di seguito anche denominata "*Proprietà*",

PREMESSO

- che le Ditte Amedei - Verasani Costruzioni s.r.l. e Cooperativa Muratori di Soliera sono comproprietarie dell'area ubicata nel Comune di Soliera (MO), Zona Via Corte, sulla quale insiste un Piano Particolareggiato con destinazione d'uso residenziale, denominato C1.2A, approvato con D.C.C. n. 68 del 05.09.2009 ed oggetto di convenzione Notaio Vincenzi di Carpi, rep. Notarile 258514 del 26.01.2010 Racc. 33798 interessante una Superficie Territoriale di 49.553 mq;
- che il PUA di cui al punto precedente è stato oggetto di una prima Variante presentata il 13.03.2012 al prot. 2802, approvata con D.G.C. n. 68 del 02.08.2012;
- che il Signor Monti è proprietario dell'area di espansione residenziale del comparto C1.2, indicato con la lettera "c" posta ad ovest e catastalmente identificata al Foglio 33, mappale 510 di 5.667 mq;

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, nel quadro del rinnovo degli strumenti urbanistici comunali in base alla Legge Urbanistica Regionale n. 20/2000 e s.m. e i., 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. 8 del 27.01.2015, 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;
- 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 d'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 09.04.2016, con prot. n. 6475, le ditte Amedei – Verasani Costruzioni s.r.l. e Cooperativa Muratori di Soliera unitamente al sig. Monti Paolo hanno 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 richiedendo altresì il trasferimento di quota parte dell'edificabilità presente nello stralcio del comparto C1.2A nello stralcio C1.2C privo di capacità edificatoria nonché l'ampliamento del perimetro di comparto;
- d) che in data 05.05.2016 con prot. 6759 è pervenuta richiesta da parte del Signor Arletti Claudio di stralcio della previsione di edificabilità residenziale sulla sua proprietà, catastalmente identificata al Foglio 33 mappale 309, a favore del ripristino dell'azzonamento ad ambito agricolo;
- e) che in data 25.05.2016, con prot. 7746, il Signor Arletti Paolo ha presentato richiesta di stralcio della previsione di edificabilità residenziale sulla sua proprietà, catastalmente identificata al Foglio 33 mappale 86, a favore del ripristino dell'azzonamento ad ambito agricolo;
- f) 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;
- g) che per procedere con l'accoglimento della proposta formulata dai proprietari coinvolti nel comparto C1.2, si è dovuto procedere dapprima con una variante al Piano Strutturale Comunale: aggiornamento che è stato approvato con D.C.C. n. 37 del 27.04.2017;
- h) che al fine di dare attuazione alla manifestazione d'interesse è necessario procedere con la sottoscrizione del presente Accordo e dell'apposita proposta di Scheda di POC ad esso allegata (Allegato A).
- i) 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

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

del 24.03.2016 fissandone le modalità nell'apposita Scheda Urbanistica prescrittiva che costituirà parte integrante del POC da adottare;

j) che pertanto la Ditta Amedei-Verasani Costruzioni s.r.l., la Cooperativa Muratori di Soliera ed il sig. Monti Paolo nella richiamata qualità, potranno risultare titolari, alle condizioni definite dal POC 2017-2022, della seguente previsione urbanistica nel comparto a libero mercato C1.2a:

- assegnazione di diritti edificatori pari a 19.500 mq di Sc a destinazione residenziale all'interno di un perimetro di comparto esteso ad interessare 55.220 mq di Superficie Territoriale, con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,35 mq/mq;

k) che a fronte del nuovo assetto urbanistico assunto dal comparto C1.2A, andando ad interessare anche il mappale 510 di cui al Foglio 33, e della possibilità di edificare 19.500 mq di Sc a destinazione residenziale all'interno dello stesso, il Soggetto Attuatore dovrà presentare Variante al PUA approvato e partecipare all'intervento di riequilibrio idraulico della rete fognaria principale della zona Ovest del capoluogo così come da progetto preliminare approvato con D.G.C. n. 91/2011;

l) che, visto il parere preliminare espresso da Aimag sull'adeguatezza dei servizi pervenuto agli atti comunali con prot. 5985 del 26/04/2017, il Soggetto Attuatore, prima della presentazione della Variante al PUA, dovrà procedere secondo quanto espresso in detto parere che di seguito si riporta:

- *Le reti a servizio delle strade laterali ovest di Via De Andrè risultano idonee per allacciare i nuovi lotti residenziali previsti con l'esclusione di eventuali ulteriori contributi udometrici sulla rete dedicata alle acque meteoriche. Il progetto potrà prevedere l'invarianza idraulica ed idrologica con la conseguente impossibilità di allaccio in pubblica fognatura delle acque meteoriche per gli utenti finali che si insedieranno, oppure, potrà essere completato il progetto denominato "Potenziamento rete fognaria per acque meteoriche a servizio della porzione occidentale del capoluogo e vasca di laminazione in Via Gambisa"*

L'attuazione delle previsioni urbanistiche di cui al presente Accordo dovranno pertanto andare di pari passo con la realizzazione delle opere previste dal citato progetto preliminare di riequilibrio idraulico, atte a garantire l'invarianza idraulica in transito nelle sezioni di valle dello Scolo Gambisa. Eventuali opere necessarie per garantire un buon funzionamento della rete di drenaggio delle acque meteoriche e reflue saranno a carico del Soggetto Attuatore;

m) Che, oltre a quanto sopra, il Soggetto attuatore si impegna a completare le aree a verde e di rispetto stradale del comparto già in corso di attuazione e convenzionato il 26.01.2010;

n) che i Soggetti Attuatori in questa sede dichiarano 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;

n)o) che il rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi in oggetto sarà condizionato alla preventiva approvazione del PUA e al convenzionamento in tale sede delle cessioni ed opere da realizzare a carico del privato, individuate sulla base di una adeguata definizione progettuale dell'intervento stesso.

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:

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

- 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. 20/2000 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 attenersi 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 i Soggetti Attuatori sono disponibili, oltre a realizzare e cedere gratuitamente le opere di urbanizzazione primaria, a cedere le aree di urbanizzazione secondaria ed a cedere le opere già previste a loro carico nell'ambito del progetto di Riequilibrio idraulico, a realizzare a propria cura e spese le ulteriori opere di riequilibrio idraulico che si rendano necessarie per l'insediamento dei nuovi lotti oltre a completare il verde di comparto e di rispetto stradale già previsto nel comparto di PUA approvato e convenzionato;
- che, quanto all'interesse pubblico perseguito, la proposta consente al Comune di acquisire le opere di riequilibrio idraulico del quadrante ovest del capoluogo, evitandosi all'Ente stesso eventuali esborsi economici per la realizzazione di dette opere, se non quanto già previsto da precedenti accordi;
- che il Comune ritiene pertanto che sussistano i presupposti formali e sostanziali per dare avvio al procedimento di inserimento dei contenuti suddetti dello 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;

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, in attesa della definizione del procedimento preordinato alla approvazione del suddetto Piano Operativo Comunale, 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 del POC, 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.

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. 20/00 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 I Soggetti Attuatori, ovvero la Ditta Amedei-Verasani Costruzioni s.r.l., la Cooperativa Muratori di Soliera ed il sig. Monti Paolo si obbligano:

- a cedere a titolo gratuito le aree a standard eseguite nel rispetto delle norme comunali vigenti, nonché le opere che verranno realizzate a cura e spese della stessa proprietà, così come verrà meglio specificato in sede di Variante al PUA approvato, a seguito dell'inserimento dell'intervento nel Piano Operativo Comunale 2017-2022;
- a realizzare, a propria cura e spese, le opere integrative necessarie per il riequilibrio idraulico, a seguito dell'inserimento dell'intervento nel Piano Operativo Comunale 2017-2022, in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione comunque dovuti ed alle cessioni di aree e alle realizzazioni di dotazioni (opere di urbanizzazione) nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione;
- a completare le opere a verde di comparto, comprensive delle aiuole stradali, programmate nel comparto di PUA già approvato e convenzionato ed in corso di attuazione;
- a presentare entro la validità del Piano Operativo Comunale 2017-2022 e comunque entro 5 anni dalla data di approvazione dello stesso la Variante al PUA approvato, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti, pena la decadenza a dar corso all'attuazione delle previsioni urbanistiche introdotte a seguito del presente accordo;

2.2 La proprietà, a fronte della nuova edificazione, si impegna a progettare e realizzare a proprie spese le opere necessarie per il riequilibrio idraulico, nell'ambito del progetto e dell'esecuzione delle

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

opere di urbanizzazione.

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 2017-2022, al fine di consentire l'attuazione della previsione urbanistica di ampliamento del comparto C1.2A, ubicato nel Comune di Soliera (MO), via Corte, per una superficie territoriale di mq 55.520 ed una potenzialità edificatoria di 19.500 mq di Sc;

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 dell'approvazione del Piano Operativo Comunale 2017-2022, 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 dovute ai sensi di legge, nonché le eventuali competenze professionali, comprensive di eventuali 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.

I sottoscritti soggetti attuatori dichiarano di essere comproprietari per le quote di immobili coinvolte nel presente atto, o di essere comunque detentori di diritti reali che possano consentire le trasformazioni in oggetto senza pregiudizio di terzi.

6.2 Per tutto quanto non specificatamente previsto, al presente accordo si applicano i principi

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

contenuti nel Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti, in quanto compatibili.

6.3 - 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, tramite la sua approvazione in sede di POC 2017-2022. Solo a decorrere da tale approvazione l'Accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. In caso di mancata approvazione del POC in Consiglio Comunale, quanto convenuto si risolverà automaticamente.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di approvazione del POC 2017-2022, 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.

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

Scheda normativa

Comparto C1.2 "Corte" , Capoluogo		
<u>1</u>	Parametri urbanistici/edilizi	ST complessiva= 72.447 mq Sc max= 29.656 mq Sc residua*= 15.646 mq Ut media= 0,41 mq/mq NP max= 4 SP min 0,30 mq/mq Il comparto si suddivide in: -Area a libero Mercato (sub-comparto C1.2a): ST= 55.220 mq Sc= 19.500 mq Ut= 0,35 mq/mq - Area PEEP (sub-comparto C1.2b): ST= 17.227 mq Sc= 10.156 mq Ut= 0,59 mq/mq
<u>2</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: b2.1, b2.2n, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.5,b5, f2.2,f2.4, f5
<u>3</u>	Modalità di attuazione	Parte del comparto è attuabile esclusivamente mediante Piano di Edilizia Economico Popolare (PEEP). Sull'area a libero mercato è già vigente un PUA convenzionato in data 26.01.2010 riguardante un'estensione di 49.553 mq di ST (Stralcio I), per la realizzazione della ST aggiuntiva (Stralcio II) dovrà essere presentata apposita Variante al PUA. Nell'ambito del presente POC è attuabile un max del 30% della quota destinata a ERS (c1.2b), per un totale di mq 17.672 Le aree per attrezzature e spazi collettivi devono essere reperite e attrezzate all'interno del comparto.
<u>4</u>	Eventuali ulteriori Prescrizioni/Indirizzi	(P) La viabilità di accesso e interna al comparto dovrà essere oggetto di valutazione di sostenibilità sotto il profilo dell'efficienza e funzionalità della rete viaria, nonché della sicurezza ciclabile e pedonale; prevedendo se possibile un ulteriore via di accesso su Via Corte (rispetto a quella già esistente su Via 1° Maggio). (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. (I) La progettazione stradale in sede di PUA dovrà consentire un'efficace distribuzione interna, evitando per quanto possibile "cul de sac" e strade senza uscita. Si veda la VALSAT/Vas per le prescrizioni relative alla sostenibilità ambientale.

*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

Comparto C1.2 "Corte"- Capoluogo, (Variante n.11/2009-Var 3.1.2/2016) _ SCHEDA AGGIORNATA PER EFFETTO DI VARIANTE DELLA 2016 AL PSC		
<u>1</u>	Note descrittive	L'ambito si colloca nella zona ovest del capoluogo, in aderenza ad aree già urbanizzate.
<u>2</u>	Motivazione urbanistico – progettuale	L'ambito già previsto nel precedente PSC come ambito strategico di sviluppo urbano a ovest del capoluogo è stato oggetto – nell'ambito della Variante 2009- di ampliamento dell'ambito urbanizzabile, a parità di capacità edificatoria. A seguito di esplicita richiesta del soggetto privato la St del comparto si riduce, in sede di Variante al PSC 2016, di circa 9500 mq anche al fine di mantenere un vigneto. Il comparto (ST Totale pari a 72.447 mq) è suddiviso tra un' area PEEP- ST

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

		17.227 mq-e un'area a libero mercato- 55.520 mq ed è attuabile per stralci.
3	Stima del carico urbanistico	Sc residenziale complessiva = 29.656 mq (237 alloggi circa) di cui 19.500 a libero mercato e 10.156 in area PEEP
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	<p>Vedi Relazione geotecnica e indagine geologica - sismica. 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 delle 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. In caso di incremento delle altezze rispetto a quanto preventivato dal PUA approvato lo studio di sicurezza geologico-sismico dovrà essere opportunamente integrato, l'integrazione è comunque da intendersi a carico dell'operatore privato.</p>
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	<p>Non si segnalano interferenze particolari; sarà necessario prestare attenzione all'impatto sul paesaggio sia rispetto agli adiacenti contesti urbani che all'adiacente ambito rurale.</p> <p>In fase esecutiva, qualora si intervenga con nuova costruzione in zone non recentemente oggetto di scavi bisognerà procedere con sondaggi preventivi atti a verificare la presenza, o meno, di testimonianze di rilevanza archeologica; tale precauzione è da imputarsi alla possibilità di incorrere in depositi antichi anche a profondità limitata.</p> <p>Tale prassi è da ritenersi per varianti che prevedono attività di modifica dell'assetto del sottosuolo assoggettabili al disposto dell'art 25 del dlgs 50/2016.</p>
6	Accessibilità	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità urbana e a tutti i servizi del capoluogo. La viabilità di accesso e quella interna al comparto dovranno essere oggetto di attenta verifica di sostenibilità sotto il profilo dell'efficienza e funzionalità della rete viaria, nonché della sicurezza ciclabile e pedonale; prevedendo se possibile un'ulteriore via di accesso su Via Corte (rispetto a quella già esistente su Via lo Maggio). La progettazione stradale dovrà consentire una efficace distribuzione interna, evitando per quanto possibile "cul de sac" e strade senza uscita.
7	Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento. Preliminarmente alla fase di POC è 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, , atta anche a valutare eventuali interferenze con le opere esistenti. In fase di PUA dovrà essere approfondito quanto già emerso e valutato in sede di POC.
8	Rischio idraulico	L'ambito ricade nelle "aree potenzialmente allagabili con riferimento agli scenari di alluvione " poco frequente (P2)" identificate dal PGRA approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del Fiume Po n. 2/2016 devono pertanto trovare applicazione le misure/disposizioni della DGR 1300/2016 con particolare riguardo di quanto all' quanto al punto 5.2. L'ambito era anche già in classe A3 va pertanto rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.
9	Smaltimento reflui e depurazione	<p>L'ambito è allacciabile alla rete delle acque nere del capoluogo che convoglia a depuratore comunale di Limidi. Preventivamente all'intervento, fino a che non sia realizzato il collettamento dei reflui al depuratore di Carpi, dovrà essere assicurato che la capacità di trattamento dell'impianto di Limidi sia adeguata al carico aggiuntivo previsto.</p> <p>L'attuazione dovrà comunque rispettare il criterio di invarianza idraulica, come</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>prescritto dal PSC. 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>In conformità con quanto previsto dal progetto "INTERVENTI DI RIEQUILIBRIO IDRAULICO RETE FOGNARIA PRINCIPALE DELLA ZONA OVEST DEL CAPOLUOGO E RELATIVO RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE DI RECAPITO (SCOLO GAMBISA) IN RELAZIONE ALLO STATO DI FATTO E ALLE PREVISTE ESPANSIONI URBANISTICHE" (2011) l'attuazione delle previsioni urbanistiche relative al comparto C1.2 dovrà andare di pari passo con la realizzazione delle opere previste dal citato progetto preliminare generale atte a garantire l'invarianza della portata idraulica in transito nelle sezioni di valle dello Scolo Gambisa.</p> <p>In fase di progettazione definitiva/esecutiva dell'intervento si dovranno definire e dimensionare le opere nonché verificare il funzionamento della rete di drenaggio delle acque meteoriche e reflue. Tali opere saranno a carico del soggetto attuatore. 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; in relazione alla realizzazione della vasca di laminazione a nord dell'abitato in fase attuativa si dovranno definire le modalità di gestione delle stesse.</p> <p>Si prescrive l'adozione e l'applicazione delle misure per il risparmio idrico di cui all'allegato 1.8 del PTCP</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>
10	Mitigazioni	<p>In fase di variante al PUA dovrà essere aggiornata la valutazione di clima acustico al fine di attestare la coerenza con la zonizzazione acustica del nuovo assetto planivolumetrico.</p>