

PIANO DI ATTUAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA TRASFORMAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE AD ATTIVITA' COMMERCIALI - AREA SICEM - *PROGETTO DI VARIANTE*

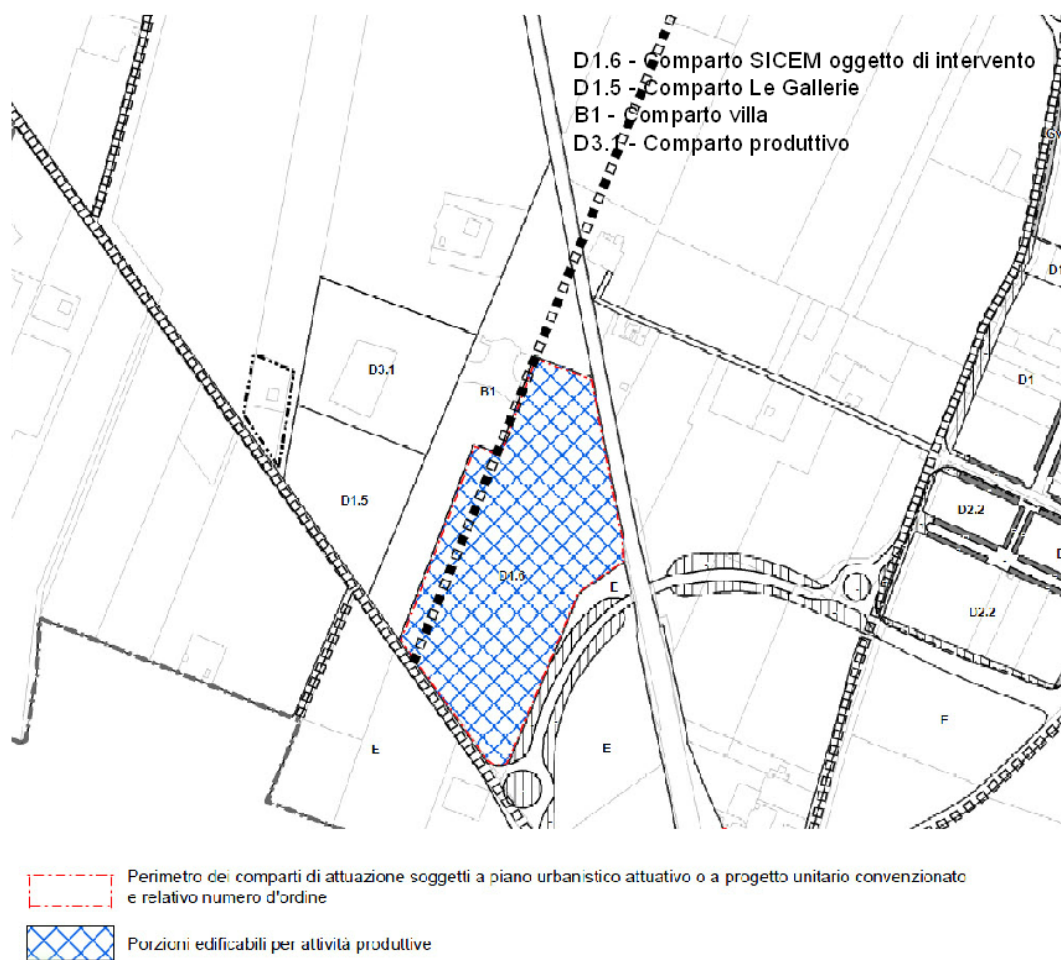
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto di tale relazione è la descrizione degli interventi in variante al Piano di attuazione di iniziativa privata per la trasformazione da attività produttive ad attività commerciali – area SICEM - in località Appalto di Soliera (MO).



Inquadramento dell'area oggetto dell'intervento

L'area oggetto dell'intervento si trova a sud-ovest del centro di Soliera; è delimitata a sud-ovest dalla S.P. 413 (via Modena-Carpi), ad est dalla S.P. 12 e dalla linea ferroviaria Modena-Verona, e a sud è stata realizzata una rotatoria in cui convergono le due strade sopra citate; l'area è suddivisa in tre sub-comparti: SICEM, villa, Gallerie.



Stralcio del RUE-POC

Il progetto, che riguarda specificamente il sub-comparto SICEM (tratteggiato in blu nello stralcio di RUE-POC riportato sopra), pur interessando tutta l'area nel complesso per la riorganizzazione dei percorsi e delle aree di parcheggio, prevede la demolizione e trasformazione di alcuni edifici destinati ad attività produttive in aree a destinazione commerciale, per potenziare il polo esistente, e la realizzazione o adeguamento delle relative opere di urbanizzazione.

Il Piano di attuazione di iniziativa privata vigente è stato approvato con delibera C.C. n.40 del 22/04/2009 e delibera G.C. n.127 del 22/12/2009; in base alle indicazioni del POIC e dei piani urbanistici comunali e sovracomunali, esso prevedeva la realizzazione di 10000 mq di Superficie di Vendita (con magazzini, depositi, aree per carico e scarico merci annessi) organizzati e ripartiti in medie strutture di vendita, di cui 8500 mq destinati alla vendita di prodotti non alimentari e i restanti 1500 mq destinati alla vendita di generi alimentari. A livello urbanistico-edilizio la superficie

commerciale complessiva era suddivisa in due fabbricati: 5000 mq di superficie di vendita di prodotti non alimentari nel fabbricato situato a nord, prevedendo di mantenere la sagoma esterna dell'edificio esistente con destinazione produttiva, e uno spazio per attività di ristorazione; 3500 mq di superficie di vendita di prodotti non alimentari (spazio commerciale non superiore a 2500 mq e negozi/esercizi paracommerciali) e 1500 mq di superficie di vendita di prodotti alimentari in un nuovo fabbricato da costruire a seguito della demolizione di una porzione del fabbricato produttivo a sud.

Nel Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali 2011, si prevede che tra le possibilità di trasformazione ad uso commerciale consentite nel comparto SICEM, vi sia anche la realizzazione di una grande struttura di vendita del settore alimentare e non alimentare, mantenendo inalterata la quantità di superficie di vendita complessiva di 10000 mq. A seguito del recepimento delle modifiche di carattere normativo-commerciale consentite nell'area con la Conferenza di Pianificazione e la variante al PSC approvata, è stato dunque necessario procedere all'elaborazione di una variante al PUA – POC per poter effettivamente introdurre tali modifiche nel comparto.

La variante al piano attuativo definisce una nuova organizzazione del layout del fabbricato commerciale situato a sud, in cui saranno leggermente ridotte le superfici di vendita a disposizione per negozi ed esercizi paracommerciali (circa 600 mq), e gli spazi di vendita alimentari (1500 mq) e non alimentari (2500 mq), prima suddivisi e separati da un corridoio, verranno unificati in un'unica superficie commerciale di circa 4400 mq, classificata come grande struttura di vendita di prodotti alimentari e non alimentari; il fabbricato a nord, con aggregazione di medio-piccole strutture non alimentari (fino a 1500 mq) per un totale di 5000 mq di superficie di vendita, e spazio per ristorazione, non subirà invece sostanziali alterazioni.

Inoltre, la porzione di fabbricato produttivo ancora in essere dopo la parziale demolizione, con superficie coperta di circa 5600 mq, visti la vetustà e gli elevati costi stimati per ristrutturare e per adeguare alle normative e ai requisiti attuali, è stata completamente demolita (con SCIA presentata al Comune di Soliera in data 26/04/2013), e nella variante al piano si propone di costruire un nuovo edificio a pianta rettangolare su due piani di superficie complessiva di circa 4800 mq (quindi inferiore alla superficie produttiva esistente) posizionato nella fascia est dell'area occupata dal vecchio fabbricato, mentre nella zona ovest retrostante l'edificio si ricaveranno aree

di parcheggio aggiuntive. In riferimento alla richiesta dell'AUSL – Dipartimento di Sanità Pubblica di eseguire un'attenta verifica dei luoghi e degli edifici da sottoporre a bonifica, si può affermare che con la demolizione del vecchio fabbricato produttivo è stata effettuata un'importante operazione di risanamento dell'area, in quanto è stata rimossa dal comparto una struttura con elementi contenenti amianto (tegoli di copertura e plinti di fondazione): per questa lavorazione è stato presentato un piano di lavoro per la rimozione e lo smaltimento di amianto.

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

Dal punto di vista architettonico e paesaggistico, il progetto di variante del piano attuativo introduce modifiche con impatti non significativi o comunque migliorativi sull'area oggetto di intervento.

La trasformazione e redistribuzione delle superfici di vendita alimentari e non alimentari riguarda il layout interno del fabbricato commerciale a sud e non comporta modifiche significative della sagoma e della configurazione esterna dell'edificio, per cui non ci sono variazioni in questo senso rispetto al PUA vigente.

Per quanto riguarda il nuovo fabbricato produttivo in progetto, dal punto di vista planimetrico esso si svilupperà sull'area precedentemente occupata dal vecchio fabbricato con un ingombro in pianta più limitato (in quanto la superficie produttiva sarà organizzata su due piani), per cui si produrrà un aumento delle aree libere non edificate e una riduzione dell'impatto del costruito; per quanto riguarda l'aspetto estetico, si avrà una valorizzazione e un ammodernamento dell'area andando a demolire un fabbricato esistente ormai vetusto per sostituirlo con un nuovo edificio, la cui sagoma e involucro esterno saranno sviluppati in relazione con gli edifici limitrofi ed il contesto ambientale.

Nella variante (come già definito nel piano attuativo vigente) si prevede di mantenere un corridoio prospettico ineditato nel comparto afferente la villa, in modo da evidenziarne la presenza e da renderla visibile non solo per i fruitori dei servizi dell'area, ma anche per coloro che percorrono la strada provinciale Modena-Carpi. Le modifiche apportate nella planimetria generale del comparto non intervengono nemmeno sugli allineamenti principali dei fabbricati, in quanto gli

edifici con funzione commerciale a nord e a sud non sono soggetti a sostanziali alterazioni e non viene modificata né la posizione né l'orientamento, mentre il nuovo edificio produttivo sarà progettato mantenendo la facciata ovest (nel vecchio edificio quasi allineata e parallela con il corpo sporgente del fabbricato nord) pressochè nella medesima posizione, e comunque parallela al prospetto del vecchio fabbricato; in conclusione, relativamente agli aspetti trattati sopra, nella variante non vengono apportate sostanziali modifiche rispetto al piano attuativo approvato e vigente.

Potenzialità archeologiche

Nel progetto di variante non sono previsti ulteriori scavi di grandi dimensioni per la realizzazione di parcheggi o altri ambienti interrati; tuttavia, nel caso di eventuali escavazioni future, si prenderanno contatti in via preventiva con la Soprintendenza per i Beni Archeologici, per definire modalità di intervento, visite di sopralluogo per i rilievi archeologici e per effettuare eventuali sondaggi conoscitivi preliminari all'avvio delle lavorazioni sotto la supervisione della stessa Soprintendenza.

Parcheggi e aree verdi

A seguito delle modifiche nell'organizzazione degli spazi commerciali e produttivi, è richiesto l'adeguamento degli standard urbanistici: in particolare, il passaggio da strutture di vendita alimentari di superficie inferiore a 1500 mq a grandi strutture alimentari con superficie maggiore di 2500 mq (ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici, la grande struttura di vendita alimentare e non alimentare si configura come una grande struttura alimentare) comporta la variazione dei parametri per il calcolo dei parcheggi pertinenziali, e la necessità di un maggior numero di posti auto; per quanto riguarda le aree per urbanizzazione primaria, non ci sono invece variazioni, in quanto la superficie di vendita complessiva rimane 10000 mq e non c'è distinzione tra vendita di prodotti alimentari e non alimentari.

Di seguito si riporta il calcolo degli standard urbanistici.

Aree a verde di urbanizzazione primaria (U)

60 mq / 100 mq di superficie utile (o di vendita - per attività commerciali)

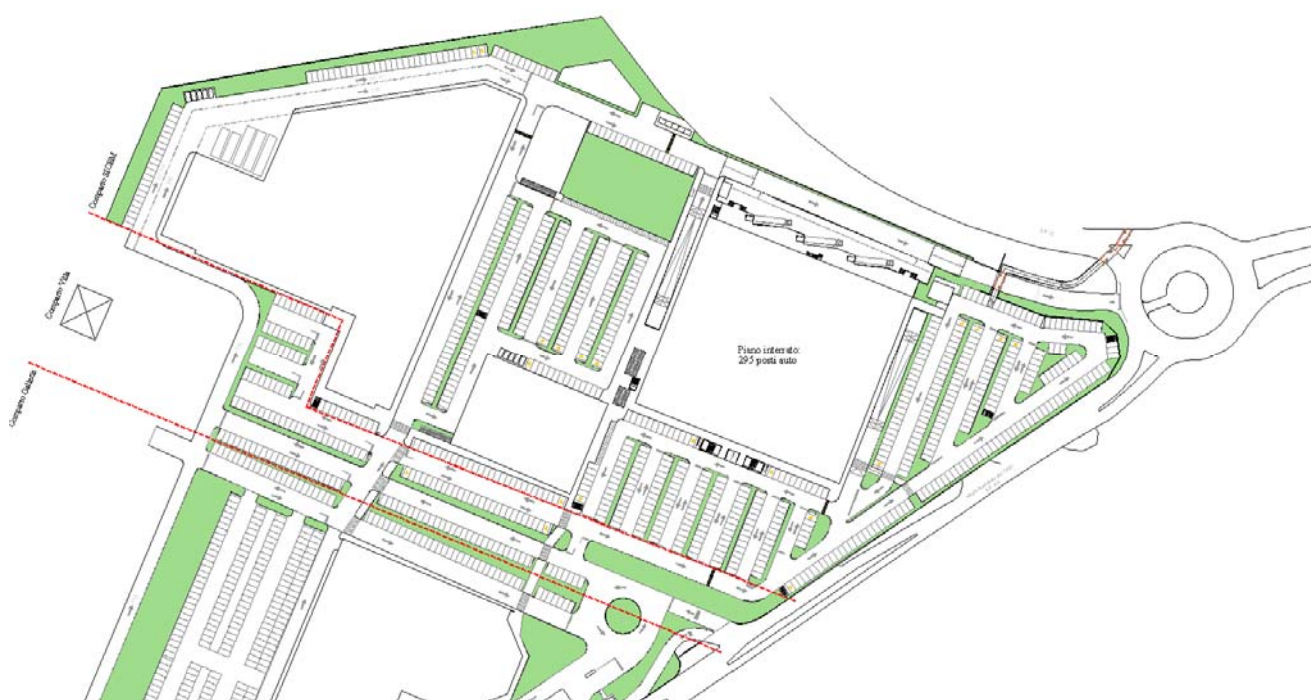
10000 mq SV → 6000 mq aree a verde

950 mq sup. ristorazione → 570 mq aree a verde

TOT richiesto: 6570 mq aree a verde

La superficie richiesta da destinare ad aree a verde di urbanizzazione primaria risulta invariata rispetto al piano urbanistico attuativo originario.

Nel comparto SICEM sono previsti 6850 mq di spazi verdi: per soddisfare lo standard urbanistico relativo alle aree a verde di urbanizzazione primaria, ne sono richiesti 6570 mq, in quantità inferiore rispetto alle superfici verdi presenti nel comparto.



Planimetria aree verdi

Parcheeggi di urbanizzazione primaria (Pp)

40 mq / 100 mq di superficie utile (o di vendita)

1 posto auto corrisponde a 25 mq

10000 mq SV → 4000 mq parcheggi pubblici, 160 posti auto

950 mq sup. ristorazione → 380 mq parcheggi pubblici, 16 posti auto

TOT richiesto: 176 posti auto

Il numero di parcheggi di urbanizzazione primaria richiesti risulta invariato rispetto al piano urbanistico attuativo originario.

Parcheeggi pertinenziali (Pr + Pc)

Le indicazioni per il calcolo dei parcheggi pertinenziali sono contenute nell'art. 3.1.5 – Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Pr e Pc) del Regolamento Urbanistico Edilizio.

1 posto auto / 8 mq di superficie di vendita per alimentari oltre 2500 mq

1 posto auto / 16 mq di superficie di vendita per non alimentari oltre 2500 mq

1 posto auto / 65 mq di superficie destinata a funzioni produttive

1 posto auto / 40 mq di superficie destinata a ristorazione

4400 mq SV alimentari → 550 posti auto

5600 mq SV non alimentari → 350 posti auto

4800 mq superficie produttiva → 74 posti auto

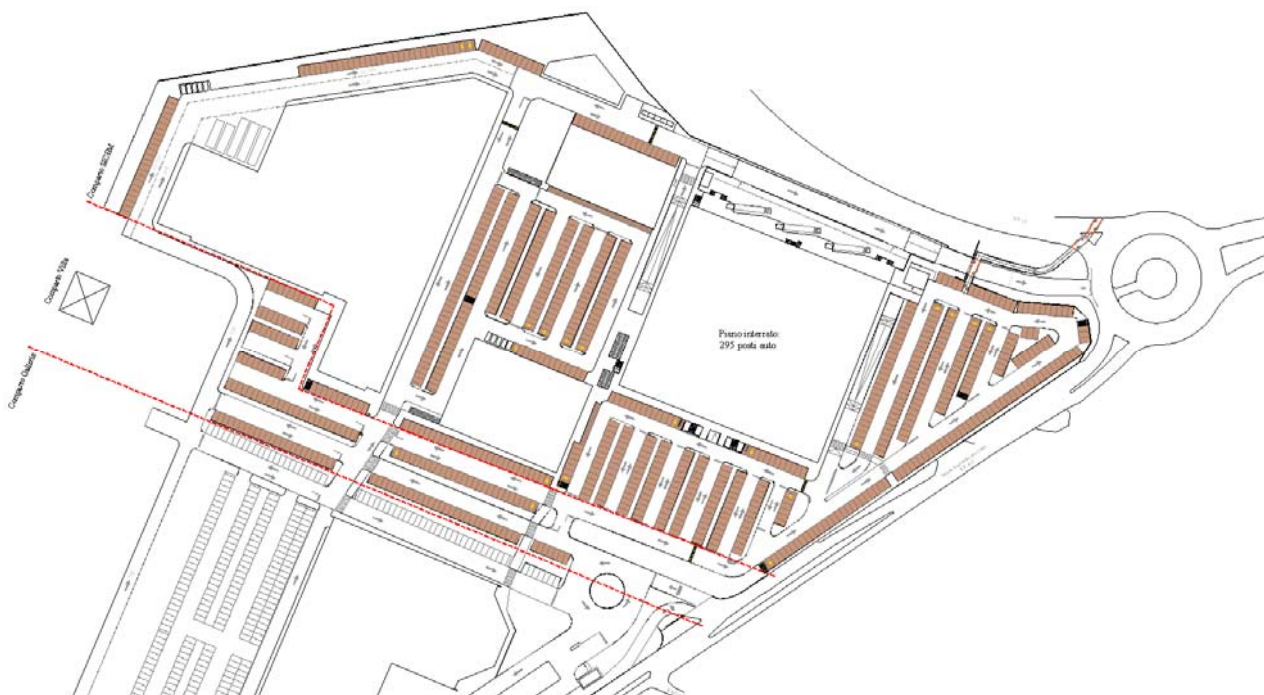
950 mq superficie per ristorazione → 24 posti auto

TOT richiesto: 998 posti auto

Per il soddisfacimento di tali standard, è previsto un parcheggio interrato dotato di 295 posti auto sotto il nuovo centro commerciale (già compreso nel piano attuativo vigente) con grande struttura alimentari / non alimentari, mentre i restanti posti auto saranno ricavati all'esterno (non sono previsti nuovi parcheggi interrati), nel comparto SICEM e nella fascia centrale del comparto della villa, dove sono già presenti diversi posti auto, che verranno incrementati e riorganizzati in base ai nuovi percorsi.

Nel rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche, in cui è richiesto un posto auto per disabili ogni 50 posti auto o frazioni, ne sarà realizzato un numero adeguato, collocato vicino ai fabbricati o comunque facilmente raggiungibile dai percorsi principali.

In prossimità dei nuovi edifici, sono posizionati parcheggi per motocicli (circa 70 posti) e rastrelliere portabiciclette in grado di ospitare circa 180 biciclette, protette da pensiline modulari.



Planimetria parcheggi

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva relativa al soddisfacimento degli standard urbanistici:

Standard urbanistici	Richiesti	In progetto
U – Aree a verde	6570 mq	6850 mq
Pp – Parcheggi pubblici	4380 mq (176 p.a.)	176 p.a.
Pr + Pc – Parcheggi pertinenziali	998 p.a.	1002 p.a.

CALCOLO PARCHEGGI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

STATO APPROVATO		
Superfici (mq)	Standard urbanistici	Posti auto
commerciale	10000 40 mq/100 mq S.U. (S.V.)	160
ristorazione	950 40 mq/100 mq S.U. (S.V.)	16
		176

STATO DI PROGETTO		
Superfici (mq)	Standard urbanistici	Posti auto
commerciale	10000 40 mq/100 mq S.U. (S.V.)	160
ristorazione	950 40 mq/100 mq S.U. (S.V.)	16
		176

NOTA: 25 mq = 1 posto auto

Differenza stato approvato-variante:

+0

CALCOLO PARCHEGGI PERTINENZIALI

STATO APPROVATO		
Superfici (mq)	Standard urbanistici	Posti auto
vendita non alimentari	8500 1 p.a. / 16 mq	532
vendita alimentari	1500 1 p.a. / 13 mq	116
attività produttive	5350 1 p.a. / 65 mq	83
ristorazione	950 1 p.a. / 40 mq	24
		755

STATO DI PROGETTO		
Superfici (mq)	Standard urbanistici	Posti auto
vendita non alimentari	5600 1 p.a. / 16 mq	350
vendita alimentari	4400 1 p.a. / 8 mq	550
attività produttive	4800 1 p.a. / 65 mq	74
ristorazione	950 1 p.a. / 40 mq	24
		998

Differenza stato approvato-variante:

+243

Totale posti auto richiesti:

931

Totale posti auto richiesti:

1174

Differenza stato approvato-variante:

+243

Posti auto previsti

- piano interrato nuovo edificio commerciale
- esterno comparto SICEM
- esterno comparto villa

295

737

146

Totale posti auto previsti:

1178

Viabilità e percorsi

Viabilità di accesso

La viabilità di accesso non subirà modifiche rispetto al piano attuativo originario: essa è organizzata in maniera tale da non far coincidere la zona di ingresso con quella di uscita, per rendere più fluida la circolazione dei mezzi. L'ingresso all'area commerciale sarà mantenuto nella posizione attuale, lungo la S.P. 413, e sarà permesso solo ai mezzi che viaggiano in direzione Carpi (i mezzi che percorrono la strada in direzione Modena dovranno raggiungere la rotatoria e reimmettersi nella S.P. 413 in direzione Carpi, per evitare la formazione di code nel caso di svolta a sinistra), mentre l'uscita sarà collocata in corrispondenza della rotatoria. L'area parcheggio sarà progettata come zona con limite di 30 km/h, con rallentatori, dossi, passaggi pedonali rialzati. Oltrepassato l'ingresso, una piccola rotatoria smisterà il traffico verso il centro commerciale esistente Le Gallerie o verso la nuova area produttiva-commerciale nel comparto SICEM.

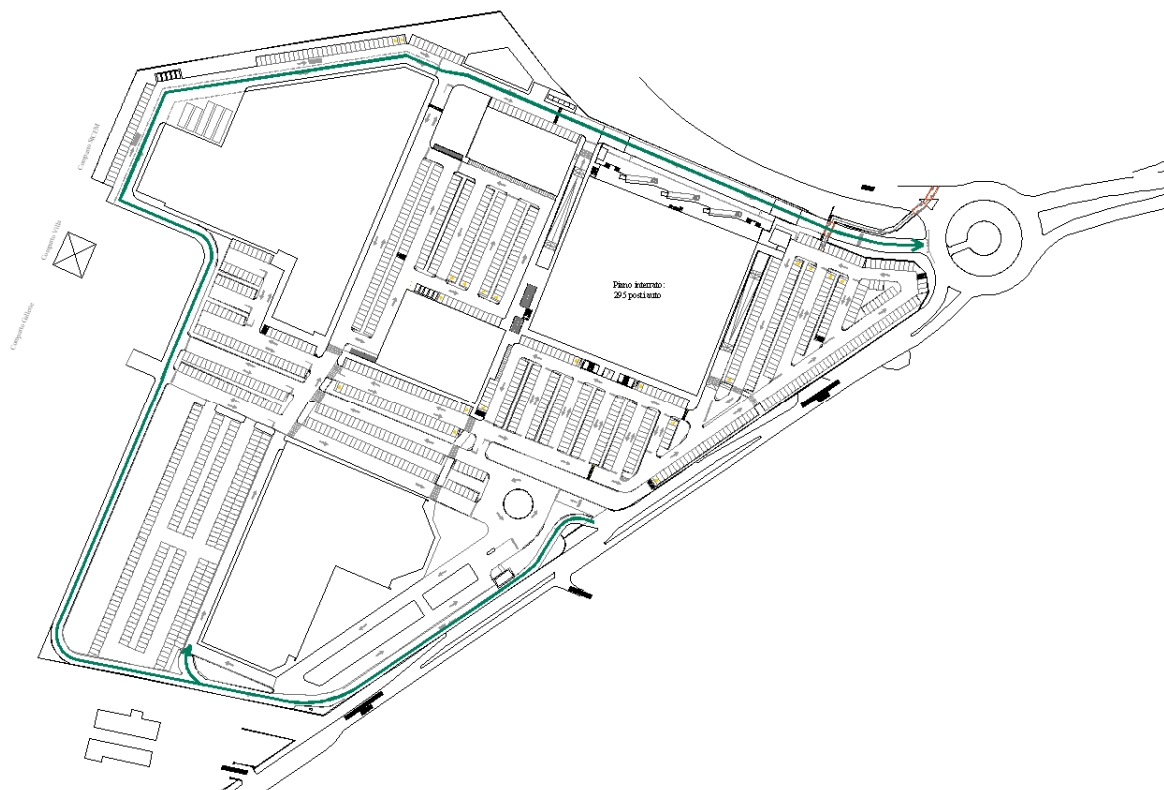
L'area commerciale, produttiva e di parcheggio sarà circondata da recinzione metallica o plastificata, e l'ingresso e l'uscita saranno delimitati da cancelli, in modo da impedire l'accesso all'area negli orari di chiusura delle attività commerciali e produttive.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, il committente di tale intervento ha inoltre partecipato, insieme e in accordo con il Comune di Soliera, al finanziamento della rotatoria adiacente all'area produttiva e commerciale, contribuendo quindi alla realizzazione di tale importante opera e alla riorganizzazione della mobilità dell'intera zona.

Corsia riservata per tir

Come già previsto nel piano attuativo originario, è presente un percorso specifico per autocarri e tir, per la circolazione e le operazioni di carico e scarico delle merci, in modo da evitare il più possibile interferenze tra automobili e mezzi pesanti; in particolare, gli automezzi pesanti avranno un ingresso distinto al comparto in corrispondenza dell'accesso dalla S.P. 413, e il percorso degli autocarri rimarrà separato fino all'area sul retro del nuovo edificio commerciale a nord, zona in cui si ricongiungono i flussi. Sul lato ovest del comparto è presente una diramazione del percorso, regolata da una sbarra comandata a distanza, per permettere a camion e tir di raggiungere e servire anche il centro commerciale Le Gallerie. Per le manovre di carico-scarico

degli autocarri, nei due nuovi edifici commerciali in progetto sono previste zone specifiche di sosta ed attesa per non intralciare la circolazione e piattaforme di carico per facilitare le operazioni.



Corsia riservata per tir

Percorsi pedonali

I percorsi pedonali del comparto sono costituiti da aree pavimentate intorno ai fabbricati, marciapiedi e attraversamenti pedonali (in parte rialzati) ben segnalati che collegano i principali edifici tra di loro; in questo modo i diversi utenti e visitatori hanno la possibilità di muoversi all'interno dell'intero comparto in condizioni di sicurezza. I marciapiedi saranno realizzati in masselli autobloccanti chiusi in calcestruzzo, parzialmente permeabili all'acqua, mentre le aree pavimentate scoperte saranno in masselli autobloccanti chiusi o in pavimentazione di tipo lapideo o ceramico antisdrucciolevole; gli attraversamenti pedonali avranno strisce bianche e sfondo rosso (mediante autobloccanti colorati o con vernice), in modo che la loro posizione sia evidente per gli automobilisti. I percorsi saranno prevalentemente in piano, e i dislivelli potranno essere superati attraverso rampe con pendenza massima pari a 8%, in modo da risultare percorribili anche da persone disabili o con ridotte capacità motorie.

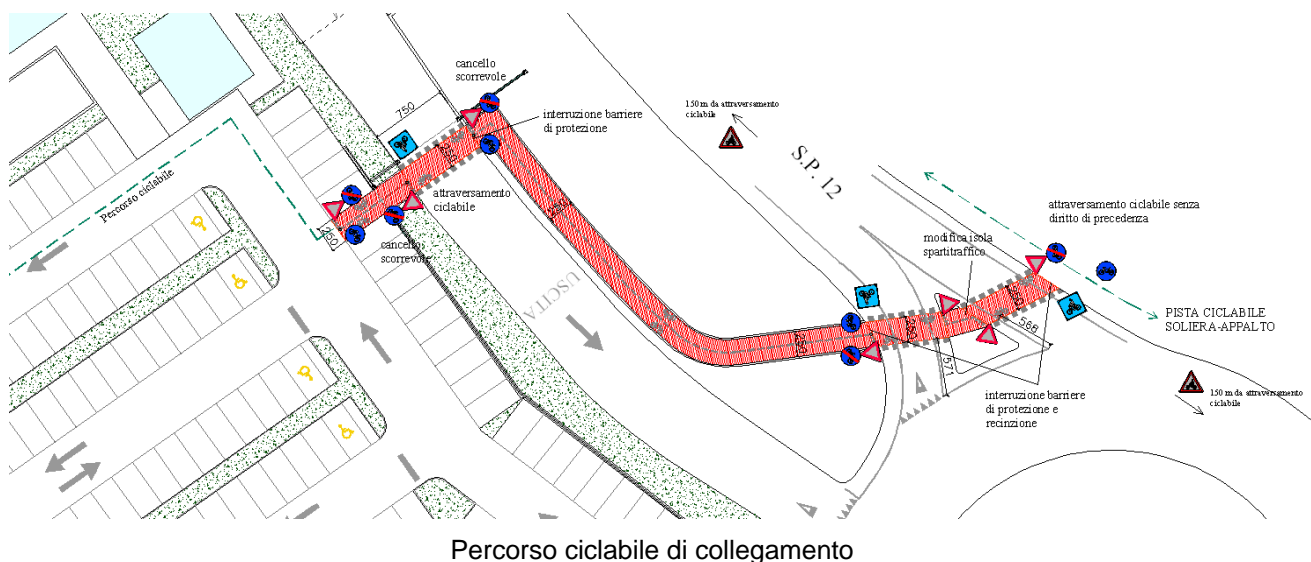
Percorso ciclabile

Nel documento prodotto dalla Conferenza di Pianificazione per l'elaborazione della variante al PSC, che raccoglie le considerazioni dei diversi Enti e della VALSAT, è richiesto uno studio di fattibilità per migliorare le condizioni di accessibilità all'area per gli utenti "deboli" della strada (ciclisti e pedoni) e per definire elementi di salvaguardia; nel progetto di variante è dunque previsto un breve percorso, con larghezza di 250 cm per permettere il passaggio affiancato di due biciclette, che andrà a connettere la pista ciclabile esistente tra Soliera e la frazione di Appalto con il comparto oggetto di intervento.

Per realizzare tale percorso si rende necessario l'attraversamento di strade provinciali ad alto volume di traffico, e si è valutato che il punto più opportuno per tale passaggio possa trovarsi in prossimità della rotatoria in corrispondenza dell'uscita verso la S.P. 12: in effetti, in quel punto ci si trova nel tratto stradale in cui la pista ciclabile Appalto-Soliera passa più vicino all'area del comparto, per cui il collegamento può essere realizzato con un solo attraversamento ciclabile e senza nuovi tratti di percorso che costeggiano la strada in maniera poco sicura, e in corrispondenza di una rotatoria, per cui gli autoveicoli sono comunque tenuti a rallentare. Si propone dunque di interrompere la recinzione e le barriere di protezione metalliche su entrambi i lati della strada nel punto di passaggio, creare un attraversamento ciclabile senza diritto di precedenza (visti il volume di traffico e la tipologia di strada da attraversare) con adeguata segnaletica, dopo il quale la pista si allontanerà dalla strada provinciale e sarà prolungata a fianco del percorso di uscita dal comparto SICEM fino a raggiungere l'area commerciale; da questo punto, i ciclisti seguiranno i percorsi interni tra i parcheggi, dove i rischi risultano limitati per la ridotta velocità degli autoveicoli.

All'interno del comparto sono inoltre previste alcune aree con pensiline e rastrelliere portabiciclette per il parcheggio dei velocipedi.

Nel punto di accesso del percorso ciclabile all'area commerciale, è previsto un cancello comandato a distanza, in modo che negli orari di chiusura sia impedito anche ai ciclisti l'ingresso nel comparto.



Fermata mezzi pubblici

Sulla base delle valutazioni di VALSAT e delle richieste emerse a seguito della Conferenza di Pianificazione per l'elaborazione della variante al PSC, è stato sviluppato uno studio di fattibilità per valutare il potenziale collegamento del comparto con il servizio di trasporto pubblico mediante l'inserimento di una fermata per i mezzi pubblici in prossimità dell'area in oggetto: si è preso in considerazione il percorso delle linee extraurbane e la frequenza dell'attuale servizio, l'ubicazione delle fermate esistenti e la distanza dal comparto, la possibile collocazione di una fermata vicina al polo commerciale e sono stati effettuati incontri preliminari con i tecnici dei diversi Enti coinvolti per raccogliere indicazioni e prescrizioni.

Essendo già presente una fermata su entrambi i lati della strada a circa 500 metri di distanza, in località Appalto di Soliera sulla S.P. 413, si ritiene che non sia necessario realizzarne un'altra in prossimità del comparto.

Qualora sia comunque richiesto l'inserimento di una fermata da parte degli Enti interessati, il committente si rende disponibile a realizzare uno spazio di fermata per il trasporto pubblico nelle aree eventualmente indicate e messe a disposizione dagli Enti proprietari della strada e delle relative pertinenze.

Raccolta e smaltimento rifiuti

La raccolta e lo smaltimento dei rifiuti saranno gestiti da una ditta esterna, con le medesime modalità con cui è svolto il servizio per le funzioni attualmente insediate in tale area; per lo stoccaggio temporaneo saranno previste aree di ampie dimensioni con cassonetti in prossimità dei diversi fabbricati e una zona di deposito rifiuti con contenitori differenziati, indicate negli elaborati progettuali; l'esatto posizionamento sarà comunque definito a seguito di confronto con i tecnici AIMAG.

Invarianza carico idraulico

Nel documento prodotto dalla Conferenza di Pianificazione per l'elaborazione della variante al PSC che raccoglie le considerazioni dei diversi enti, è richiesto uno studio in merito alla verifica della invarianza del carico idraulico. A tale scopo vengono prodotte, di seguito, tabelle di confronto tra le caratteristiche dei suoli del progetto approvato e della variante proposta.

Come si può notare, risulta evidente che l'intervento proposto in variante non introduce significativi aumenti di impermeabilizzazione dei suoli ma, al contrario, la superficie permeabile (Tipologia 3) aumenta dal 36% dello stato approvato al 37,49% dello stato di progetto in variante col risultato di diminuire la portata delle acque di pioggia alla rete di raccolta.

Si può pertanto concludere che l'intervento proposto non comporterà variazioni in aumento del carico idraulico e che, quindi, mantiene la sua validità il nulla osta n° 21689 rilasciato in data 02/03/2013 dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale.

TABELLA RIASSUNTIVA COMPARTO COMMERCIALE "EX SICEM" APPALTO DI SOLIERA (MO) CARATTERISTICHE DEI SUOLI STATO APPROVATO - QUANTITA' INDICATIVE -	
Descrizione tipologia superfici	[m ²]
Bacino in esame	100211
Coperture	36719
Aree permeabili (verde)	24148
Viabilità interna	26789
Parcheggi permeabili	8024
Parcheggi impermeabili	804
Autobloccanti	3727
Totale per verifica	100211

		[%]
Tipologia 1 (strade piazzali)	27593	28%
Tipologia 2 (tetti)	36719	37%
Tipologia 3 (permeabile)	35899	36%
Totale per verifica	100211	100%

TABELLA RIASSUNTIVA COMPARTO COMMERCIALE "EX SICEM" APPALTO DI SOLIERA (MO) CARATTERISTICHE DEI SUOLI STATO DI PROGETTO - QUANTITA' INDICATIVE -	
Descrizione tipologia superfici	[m ²]
Bacino in esame	100211
Coperture	29731
Aree permeabili (verde)	12700
Viabilità interna	32858
Parcheggi permeabili	22231
Parcheggi impermeabili	49
Autobloccanti	2642
Totale per verifica	100211

		[%]
Tipologia 1 (strade piazzali)	32907	32,84%
Tipologia 2 (tetti)	29731	29,67%
Tipologia 3 (permeabile)	37573	37,49%
Totale per verifica	100211	100%

Allegati:

- Verifica delle componenti traffico, viabilità, rumore, atmosfera realizzato da Oikos Ricerche S.r.l,
Ing. Alessandra Carini.

Vignola, Luglio 2013

IL TECNICO

Ing. Roberto Luppi
