

# COMUNE DI SOLIERA

provincia di Modena

# PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE  
legge regionale 20/2000

**VARIANTE 2012**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**QUADRO CONOSCITIVO  
VALSAT**

Adottata con delibera C.C. n. 23  
del 26.03.2013

Approvata con delibera C.C. n. ....  
del .....

il Sindaco  
l' Assessore  
il Segr. C.le

Progetto: **tecnicoop** s.c.r.l.  
Progettista responsabile: Arch. Rudi Fallaci

Settore pianificazione e sviluppo del territorio  
arch. Alessandro Bettio

	File	N.	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
				Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
LAV.	N07PSCrel 1	1	Bozza	5/12/06	RF	5/12/06	RF	5/12/06	RF
N07	N07PSCrel 2	1	Bozza	22/12/06	RF	22/12/06	RF	22/12/06	RF
	N07PSCrel 3		Bozza	02/12/07	RF	02/12/07	RF	02/12/07	RF
	N07PSCrel 4		Bozza	07/02/08	RF	07/02/08	RF	07/02/08	RF
	N07PSCrel 5		Per Conferenza	10/03/08	RF	10/03/08	RF	10/03/08	RF
	N07PSCrel 6		Per Conferenza	18/07/08	RF	18/07/08	RF	18/07/08	RF
	N07PSCrel 7		Per adozione	11/12/08	RF	11/12/08	RF	11/12/08	RF
	N07PSCrel 8		Per adozione	22/12/08	RF	22/12/08	RF	22/12/08	RF
	N07PSCrel 9		Per approvazione	16/04/09	RF	16/04/09	RF	16/04/09	RF
	N07PSCrel 10		definitivo	27/04/09	RF	27/04/09	RF	27/04/09	RF
	Documento preliminare	PSC – REL 2012		Per Conferenza servizi	Novembre 2012	AB	21/11/2012		28/12/2012
PSC-REL			Per adozione	Genn. Febb. 2013	AB				

# INDICE

Carattere della Variante 2009.....	5
Elencazione e illustrazione delle Varianti .....	13
Quadro conoscitivo.....	30
1) <i>EVOLUZIONE DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE</i> .....	30
2) <i>EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO E DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</i> .....	35
3) <i>ELEMENTI CONOSCITIVI ALLA DOMANDA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE AL MOMENTO DELLA VARIANTE 2009</i> .....	36
4) <i>ELEMENTI CONOSCITIVI RELATIVI ALLE MODIFICHE DEL PERIMETRO DI AMBITI PRODUTTIVI</i> .....	37
5) <i>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALLA VARIANTE N. 22: RIDUZIONE DELLA LARGHEZZA DELLA FASCIA DI TUTELA PER UN TRATTO DEL CANALE PRATI</i> ...	41
valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale .....	48
ALLEGATI:.....	81 <del>80</del>



## **CARATTERE DELLA VARIANTE 2009**

Il Comune di Soliera è dotato di un Piano Regolatore Generale che è stato compiutamente rielaborato in occasione della Variante Generale adottata nel 1999 e approvata con delibera della giunta Provinciale n. 506 del 19/09/2000. Il PRG è stato poi convertito nel 2003 nei nuovi strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000 (PSC, RUE e POC), ai sensi dell'art. 43 della medesima legge.

A cinque anni di distanza dalla conversione, ma, ciò che più conta, a otto/nove anni di distanza dalla formazione dell'ultima variante generale dello strumento urbanistico, emersero alcune esigenze per rispondere alle quali risultarono necessarie alcune varianti parziali al PSC, prevalentemente attinenti alla cartografia, e riferite esclusivamente ad alcune porzioni circoscritte del territorio comunale.

L'aspetto più rilevante della Variante al PSC 2009 è consistita nell'individuazione di ulteriori ambiti per nuovi insediamenti urbani, per un incremento della capacità insediativa misurato in 398 nuovi alloggi.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Si considera l'alloggio medio pari a circa 125 mq. di superficie complessiva –SU- che è il parametro utilizzato nel PRG/PSC di Soliera sulla base dell'analisi dell'attività edilizia (secondo

Per raffronto va richiamato che il dimensionamento iniziale del PRG adottato nel 1999 (calcolato con riferimento ai comparti di nuova urbanizzazione e ai lotti liberi nelle zone di completamento) era di 1357 alloggi, e che il dimensionamento residuo al momento della conversione del PRG in PSC (2003) era stimato in 1150 alloggi (erano stati cioè già attuati circa 200alloggi).

L'incremento del dimensionamento previsto con la Variante 2009 rappresentava quindi un incremento del 29% rispetto al dimensionamento iniziale del 1999.

Poiché con gli interventi previsti nel primo POC 2003-2008 erano stati attuati 449 alloggi, il dimensionamento residuo calcolato al momento della Variante 2009 era di 701 alloggi, dimensionamento che è stato incrementato a 1099 alloggi con tale variante.

Nel comune di Soliera il ritmo di crescita della popolazione è stato particolarmente dinamico negli anni antecedenti la Variante 2009 (si vedano i dati nel Quadro Conoscitivo allegato), cosicché anche il ritmo di attuazione delle previsioni di sviluppo residenziale ha proceduto in modo notevolmente sostenuto, tanto che, in particolare a Limidi, le previsioni messe in atto nel primo Piano Operativo erano in corso di

---

la definizione degli strumenti urbanistici di Soliera, è definita con la sigla SU la superficie 'complessiva', comprensiva delle superficie accessorie conteggiate al 60%,)

avanzata realizzazione e quasi completate. In raffronto al ritmo medio di produzione di nuovi alloggi, l'incremento di capacità insediativa di 398 alloggi corrispondeva a meno di due anni della produzione edilizia degli ultimi anni (si veda ancora nel Quadro conoscitivo).

Tuttavia la motivazioni primarie che hanno portato alla proposta di inserimento di nuovi ambiti urbanizzabili non derivarono tanto da un'esigenza generale di aggiornamento del dimensionamento delle previsioni di piano, quanto dall'intenzione e dall'opportunità di risolvere specifiche problematiche in materia di dotazioni territoriali.

Del resto, già la Relazione illustrativa della Variante Generale al PRG del 1999 così esprimeva l'atteggiamento del Piano rispetto alla questione del dimensionamento...

*– “in passato l'individuazione di nuove aree edificabili era un contenuto in qualche modo doveroso, necessario del P.R.G.; l'attuazione di nuove zone residenziali era considerabile un beneficio in sé stesso per la collettività; di conseguenza, ai soggetti attuatori non si poteva altro che richiedere di farsi carico degli oneri diretti dell'intervento: la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione interne alla nuova zona e la cessione delle aree per gli standard;*

*– oggi l'individuazione di nuove ulteriori espansioni residenziali non è un contenuto indispensabile a priori, non ce n'è 'bisogno': il nuovo P.R.G. di Soliera potrebbe anche non contenerne alcuna, senza per questo determinare alcun particolare problema alla cittadinanza o all'economia locale.*

*Diventava possibile allora assumere un atteggiamento diverso: localizzare nuove aree edificabili solo dove ciò può fornire un qualche significativo vantaggio aggiuntivo per l'assetto urbano e per la collettività solierese” (sottolineatura nel testo n.d.r.).*

Questo medesimo atteggiamento è stato tenuto per la Variante 2009, in relazione alle nuove previsioni insediative che vennero introdotte. Ciascuna di esse infatti nasceva da una specifica problematica locale che venne risolta attraverso la nuova previsione insediativa, con notevoli vantaggi per la collettività, aggiuntivi rispetto ai normali oneri di urbanizzazione e standard di legge, assicurati, ove necessario, anche attraverso la sottoscrizione di appositi accordi ex-art. 18 della L.R. 20/2000 con le proprietà private interessate.

Gli stessi accordi ex-art. 18 allegati chiariscono che gli impegni assunti, aggiuntivi rispetto ai normali oneri di urbanizzazione e standard di legge, sono condizione imprescindibile all'attuazione di ciascuna delle previsioni urbanistiche correlate agli accordi stessi.

Oltre alle modifiche riguardanti la previsione di nuove aree insediative (descritte nel seguito come Varianti n.1, 2, 3, 4 e 21), il provvedimento del 2009 comprendeva anche altre modifiche, derivanti dal recepimento di atti sovraordinati o di scelte condivise con altri Enti; in particolare:

- il recepimento di nuovi corridoi per la realizzazione di nuovi elettrodotti previsti dall'ENEL, nonché la modifica di tracciato di un nuovo metanodotto SNAM;
- il completamento del recepimento delle indicazioni del Piano Operativo provinciale per gli Insediamenti Commerciali (POIC) con riguardo all'area dell'insediamento produttivo ex-Sicem;
- il completamento del recepimento del Piano di tutela degli insediamenti a rischio di

incidente rilevante (insediamenti R.I.R.) elaborato dalla Provincia, recepimento già parzialmente deliberato dal Comune per quanto riguarda i contenuti del POC e del RUE, e che ora viene completato per quanto di competenza del PSC.

Infine tale atto comprendeva alcune altre modifiche di modestissimo rilievo che andavano incontro a specifiche esigenze di singole attività produttive, alcune marginali ripermetrazioni degli ambiti specializzati per attività produttive, nonché alcune integrazioni della normativo riguardante il territorio rurale.

Con riferimento a quanto venne comunicato in sede di Conferenza di Pianificazione da parte dell'Area ambiente e Sviluppo Sostenibile della provincia di Modena riguardo alle disposizioni contenute nella Variante al PTCP adottata in merito alle misure per il contenimento degli emungimenti di acqua dal sottosuolo e alle misure per il risparmio idrico nei nuovi insediamenti residenziali e produttivi, trattandosi di disposizioni che, da un lato dovevano andare ad integrare le disposizioni regolamentari vigenti riguardo ai requisiti tecnici cogenti e volontari degli edifici e dall'altro riguardavano eventuali iniziative progettuali specifiche dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzo di fonti idriche meno pregiate di quelle sotterranee, si provvede con la Variante 2009 ad integrare tali disposizioni ed indirizzi nel RUE per quanto competeva agli aspetti regolamentari, e nel POC per quanto riguardava eventuali opportunità di intervento dell'amministrazione di concerto con gli altri Enti competenti (ATO e società di gestione).

## **LA VARIANTE 2012**

### **Premessa**

La presente relazione è finalizzata ad illustrare i contenuti e le motivazioni che hanno condotto ad avanzare una variante, al PSC recentemente approvato con delibera di Consiglio Comunale n.36 del 22/04/2009.

La Variante 2012 costituisce variante specifica in quanto i contenuti rientrano, come si evidenzierà in seguito, tra quelli previsti dall'art.32-bis della L.R. 20/2000 che detterà quindi, di conseguenza, le procedure semplificate di approvazione.

Le ragioni che hanno condotto all'elaborazione della variante, condizionandone i contenuti, derivano dal recepimento del piano sovraordinato: Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali (POIC) di rilevanza provinciale e sovra comunale nonché variante al PTCP della Provincia di Modena in materia di distribuzione commerciale, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 324 del 14 dicembre 2011.

Il POIC 2011, nel caso oggetto della Variante 2012 relativa all'area ex-Sicem, conferma la riqualificazione di strutture esistenti programmata dal precedente piano per il commercio, ammettendo anche una superficie di vendita alimentare.

Breve excursus storico. Il POIC 2006 approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 100 del 19/07/2006 prevede una struttura commerciale a Soliera (ID 73 – area/ ex Sicem- Appalto di Soliera) con le seguenti specificazioni e condizioni per

*l'attuazione: "Problemi di innesto, traffico e viabilità da riconsiderare a livello sovracomunale; la sostenibilità è comunque subordinata alla realizzazione di interventi di adeguamento sulla s.p. 413 e ad un limite massimo di 10.000 mq. di vendita, di cui 5.000 per grandi strutture non alimentari."*

La struttura commerciale è stata recepita dal Piano Strutturale Comunale e dal Piano Operativo Comunale, sopra richiamati.

In particolare, con riferimento agli strumenti attuativi della struttura prevista, è stato sottoscritto un Accordo Territoriale con Deliberazione di Giunta Provinciale n 220 del 20/04/2009 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 22/04/2009 ed è vigente un PUA approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.40 del 22/04/2009.

Il Comune di Soliera attraverso l'accordo territoriale, agli articoli 3 e 5, ha recepito le previsioni del POIC 2006 come di seguito riportate:

per quanto attiene le medie strutture di vendita (medio-grandi non alimentari fino a 2.500 mq. e una mediopiccola alimentare fino a 1.500 mq.) per complessivi 10.000 mq. con una variante al P.O.C., approvata con delibera di Consiglio Comunale n°82 del 29-11-2006;

per quanto attiene alla previsione di una grande struttura di vendita non alimentare fino a 5.000 mq. con una variante al P.S.C. approvata con delibera di Consiglio Comunale n°36 del 22.04.2009;

In particolare veniva specificato all'art.4 dell'Accordo che la distribuzione fra i due edifici A e B fosse così attuata: "La superficie di vendita complessivamente prevista in progetto è di 10.000 mq. distribuita in due distinti contenitori, in quanto a 3.500 mq. di vendita in quello posto sul fronte strada (fabbricato A), ed i restanti 6.500 mq. in quello più interno (fabbricato B)".

L'accordo Territoriale sottoscritto all'art.5 sottolinea inoltre che "[...] La valutazione dell'impatto sulla mobilità del comparto SICEM è stata fatta con riferimento all'attuazione commerciale complessiva delle previsioni ammesse dal POIC per l'area e nei limiti stabiliti dallo stesso: medie strutture di vendita (medio-grandi non alimentari fino a 2.500 mq. e una medio-piccola alimentare fino a 1.500 mq.) per complessivi 10.000 mq., comprensivi di una grande struttura di vendita non alimentare fino al limite di 5.000 mq. di superficie di vendita. [...]"

Le recenti modifiche all'accessibilità della struttura commerciale ed alla intersezione con la SP 413 derivano anche dagli studi di mobilità sopra citati.

La revisione del Piano 2006 si è resa opportuna anche a seguito delle modifiche delle norme nazionali e regionali intervenute tra il 2006 e il 2010 in materia di territorio e di commercio, con particolare riferimento alle modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica regionale (L.R. 20/2000) introdotte dalla L.R. 6/2009 e dalla L.R. 23/2009 ed al recepimento della direttiva Bolkestein sulla libera circolazione dei servizi con il D.Lgs 26 marzo 2010 n. 59, nonché al fine di meglio puntualizzare le procedure attuative degli insediamenti commerciali da parte dei Comuni sulla base dell'esperienza maturata negli ultimi quattro anni.

L'intervento di ristrutturazione di patrimonio edilizio esistente nell'area ex Sicem del Comune di Soliera è volto in particolare a favorire la riqualificazione ed ammodernamento di strutture esistenti dismesse già a destinazione produttiva commerciale e del contesto in cui si inseriscono, considerata la presenza di grandi strutture non alimentari dotate di limitata attrattiva, ai fini del miglioramento del servizio

ai consumatori e del potenziamento del grado di attrattività dell'area.

I contenuti della Variante 2012: Estensione delle destinazioni d'uso commerciali ammissibili nell'insediamento ex-Sicem

La variante riguarda l'area dello stabilimento produttivo dismesso ex-SICEM e consiste nel completamento del recepimento delle possibilità di trasformazione ad uso commerciale consentite dal Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (POIC) elaborato dalla Provincia, in base al quale l'insediamento è trasformabile ad uso commerciale, anche per una grande struttura di vendita del settore alimentare, mantenendo inalterata la superficie di vendita complessiva di 10.000 mq. e la diversa distribuzione della superficie di vendita all'interno dei due fabbricati esistenti.

Nel Fabbricato A (posto sul fronte strada) è ammessa una grande struttura di vendita di prodotti alimentari e non alimentari con superficie di vendita di fino a 5.000 mq, di cui alimentare per massimo 1.500 mq (fino a 2.000 con trasferimento di una media struttura alimentare esistente nell'ambito di almeno 500 mq di SV alimentare) e nel Fabbricato B (posto internamente al comparto) è consentita un'aggregazione di esercizi di medio-piccole strutture di vendita non alimentari fino a 5.000 mq.

Il POIC 2011 definisce la necessità in fase attuativa della verifica della dotazione di parcheggi e delle condizioni di accessibilità all'area, in relazione alla proposta di rimodulazione della grande struttura alimentare e non. Le verifiche sui flussi veicolari devono essere realizzate utilizzando dati aggiornati rispetto a quelli realizzati nello studio della mobilità risalenti al 2006, al fine di verificare la ricaduta sulla viabilità provinciale, della nuova distribuzione delle superfici commerciali.

Si evidenzia inoltre che le valutazioni di VALSAT sottolineano la necessità di considerare un potenziamento del collegamento del comparto con il trasporto pubblico locale e dei collegamenti ciclo pedonali. Poiché la nuova previsione del POIC 2011 comporta una variante al PUA ed agli strumenti urbanistici comunali quali PSC e POC è in tale sede, di variante al PUA - POC, che devono essere effettuate valutazioni nel dettaglio considerando se una diversa rimodulazione delle SV comporti un aumento sostanziale del traffico, da e per il comparto, rispetto a quanto già precedentemente valutato nell'ambito del PUA vigente.

Nel corso di approvazione della precedente Variante di recepimento del POIC 2006, l'ambito è stato classificato nel PSC come sottozona speciale D3.1 in cui è ammissibile la realizzazione di medie strutture di vendita del settore non alimentare per una SV. massima di mq. 10.000 e di una medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare, per una SV massima di mq. 1500, alle condizioni stabilite nel POIC, e cioè subordinatamente all'approvazione di un accordo territoriale e di un PUA che deve comprendere le opere di razionalizzazione della viabilità necessarie ad una adeguata accessibilità all'area commerciale.

In tale atto tuttavia non era stato possibile prevedere l'ammissibilità, sempre entro il limite di 10.000 mq. di SV, anche di una grande struttura di vendita non alimentare, per l'esplicito divieto di tali strutture disposto nelle norme del PSC (all'art. 2.8 comma 5).

Con la presente variante 2012 si provvede quindi a rimuovere tale vincolo normativo, modificando detto articolo, limitatamente all'area dell'insediamento in questione ed adeguando la legenda delle tavole 1 di PSC.

Il presente elaborato illustra le singole varianti proposte e contiene inoltre gli elementi di Quadro conoscitivo correlati ai temi toccati dalle varianti e gli elementi di Valsat, sempre riferiti ai temi toccati dalle varianti del 2009. La Variante 2012 apporta modifiche nell'illustrazione della Variante n.10 ed introduce al Capo della Valsat la Scheda d'ambito del comparto ex-Sicem

La Variante 2012 al PSC è pertanto costituita dai seguenti elaborati:

- il presente documento contenente l'illustrazione dei contenuti della Variante 2009 coordinati con la presente del 2012, gli elementi di Quadro Conoscitivo riferiti agli aspetti oggetto di Variante, gli elementi di Valsat riferiti agli aspetti oggetto di Variante 2009 e 2012;
- il testo delle Norme di attuazione del PSC vigente con in evidenza le modifiche ed integrazioni che si intendono apportare con la Variante 2012;
- le tavole di PSC n. 1.1 e 1.2 ("Articolazione del territorio e assetto della mobilità") con in evidenza le modifiche ed integrazioni che si intendono apportare limitatamente alla legenda con la Variante 2012;

Nonché dagli elaborati di cui alla Variante 2009 non modificati:

- le tavole di PSC n. 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4 ("Tutele e vincoli");
- la Relazione geotecnica relativa agli ambiti oggetto di variante;
- la Relazione "Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all'edificazione".



## ELENCAZIONE E ILLUSTRAZIONE DELLE VARIANTI

### **Var. n.1 - Individuazione di un nuovo ambito urbanizzabile per nuovi insediamenti urbani a Limidi**

Il nuovo ambito si trova immediatamente a sud del centro di Limidi (Via Papotti), a ridosso dell'area ove si concentrano buona parte dei servizi alla popolazione di Limidi, ossia le scuole elementari, materna e nido, la palestra scolastica, il Centro Civico recentemente completato, nonché nelle immediate vicinanze, la Chiesa, il cimitero e il principale parco pubblico.

Proprio dalle esigenze di questo sistema di servizi muovono le motivazioni della variante.

Infatti negli ultimi anni la popolazione della frazione è cresciuta sensibilmente (vedi i dati nel Quadro conoscitivo), in relazione all'attuazione di un ampio comparto residenziale sul lato est, e oggi emergono ulteriori esigenze di ampliamento e qualificazione dell'offerta di servizi. In particolare appare necessario creare le condizioni per un ulteriore potenziamento del polo scolastico e del Centro Civico, nonché di migliorare la dotazione di parcheggi e la viabilità di accesso a questo importante sistema di servizi.

Per queste esigenze occorre che l'Amministrazione Comunale possa acquisire alla collettività ulteriori aree attorno al Centro Civico e alla scuola elementare. Di qui la scelta di individuare un ambito per nuovi insediamenti nel quale, grazie alle norme della perequazione urbanistica già applicata in tutti i comparti attuativi più recenti, la realizzazione una quota di edilizia residenziale consentirà al Comune, come contropartita, di acquisire gratuitamente le aree di cui necessita.

L'ambito per nuovi insediamenti individuato ha una superficie territoriale di mq. 55.600 circa. Si prevede di attribuire alla proprietà del suolo un indice edificatorio pari a 0,15 mq/mq per la residenza (uguale a quello stabilito di norma dal PSC di Soliera per gli ambiti per nuovi insediamenti), più un ulteriore 0,02 mq/mq per attività commerciali.

In questi termini in esso può darsi luogo ad una capacità insediativa massima di mq. 8.340 mq, di superficie residenziale (ossia circa 67 alloggi considerando l'alloggio medio pari a 125 mq. di SU, secondo la dimensione dell'alloggio medio individuata ed utilizzata nel PSC e nel precedente PRG; si richiama che per la normativa di Soliera la SU comprende anche al superficie accessoria calcolata al 60%), più circa 1.110 mq per attività commerciali. Tale capacità insediativa potrà occupare grossomodo una superficie fondiaria intorno a 25.000 mq. dando così luogo alla cessione al Comune di ben 30.000 mq. circa, in parte per le opere di urbanizzazione e le dotazioni specifiche del nuovo insediamento, e in parte per il potenziamento delle dotazioni territoriali della frazione nei termini anzidetti. Di questi, almeno 15.050 mq sono considerabili come aggiuntivi rispetto agli standard minimi prescritti dal RUE vigente per tutti i nuovi insediamenti e saranno collocati in forma accorpata in aderenza agli attuali edifici comunali. La cessione al Comune di una tale estensione di terreno aggiuntiva è oggetto di un Accordo già sottoscritto con la proprietà interessata ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 ( Allegato n. 1).

Nell'attuazione di questo ambito può trovare spazio anche la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare..

Nella scheda di Valsat è specificato l'obiettivo di qualità del clima acustico da realizzare (Classe III) e le conseguenti prescrizioni di mitigazione rispetto all'eventuale realizzazione a sud di un nuovo tracciato stradale in variante alla SP 1..

## **Var. n.2 – Modifiche correlate all'elaborazione del Master-Plan della zona di Via Arginetto nel Capoluogo**

L'Amministrazione comunale ha predisposto e recentemente approvato un 'Master-plan' di assetto urbanistico e morfologico dell'intera zona di Via Arginetto.

La predisposizione di questo strumento di coordinamento progettuale è stata espressamente prevista nel Piano Operativo Comunale approvato, contestualmente al PSC, il 3/12/2003, nei termini seguenti ( stralcio dal punto 8 della Relazione del POC):

*“Poiché diversi interventi e comparti, sia di iniziativa pubblica che privata, riguardano la zona lungo via Arginetto e complessivamente comportano una importante riorganizzazione nonché estensione verso sud di quella che è da tempo la principale ‘spina’ di aree pubbliche e di servizi collettivi del capoluogo, appare necessario che la progettazione dei diversi interventi che si sommeranno lungo questa spina non avvenga in modo autonomo e separato ma in forma coordinata sulla base di un predefinito disegno d’insieme di massima. A questo fine l’Amministrazione Comunale intende avviare la predisposizione di un tale disegno d’insieme di massima ( o ‘Master-Plan’) esteso a tutto il ‘parco urbano Arginetto’ ossia a tutta la fascia di aree pubbliche e di servizi che affiancano questa strada, ivi comprese quella già sistemate in passato in modo da riconsiderarne l’immagine complessiva.”*

A questo fine l'Amministrazione Comunale ha appunto predisposto e ha recentemente approvato (vedi Allegato 2) un tale disegno d'insieme di massima (o 'Master-Plan') esteso a tutto il 'parco urbano Arginetto' ossia a tutta la fascia di aree pubbliche e di servizi che affiancano questa strada, ivi comprese quella già sistemate in passato in modo da riconsiderarne l'immagine complessiva.

Il Master-Plan non è uno strumento di efficacia urbanistica o giuridica, né potrebbe esserlo non essendo previsto da una legge, pertanto non ha una specifica procedura di approvazione; tuttavia è stato presentato e discusso in Commissione Consigliare, ed è servito non solo per prefigurare l'assetto della morfologia urbana dell'intera area, ma anche per approfondire gli aspetti di fattibilità economica degli interventi pubblici e privati e per costruire gli accordi ex.art. 18 che ne rendono possibile l'attuazione con un forte contributo da parte dei soggetti privati e una importante valorizzazione economica di talune aree di proprietà comunale. Il perimetro dell'area interessata dallo studio è quello indicato con un'apposita grafia nell'a Tav. 1.3 del POC.

Il Master-Plan, naturalmente, è stato in linea di massima prodotto rispettando tutte le disposizioni del PSC. Tuttavia per alcuni aspetti circoscritti, il Master-plan ha prospettato soluzioni che per essere compiutamente attuabili richiedono marginali correzioni a specifiche disposizioni prescrittive del PSC. Con la presente variante si propongono quindi quelle correzioni che occorrono per rendere compiutamente attuabile il disegno urbano proposto e i suoi risvolti economici. Le modifiche sono le seguenti.

A) Nel Master-plan viene prefigurato un assetto planivolumetrico dell'edificazione sul

lato est di Via Arginetto, che per completarsi organicamente, necessita di correggere il limite orientale dell'ambito per nuovi insediamenti. L'ampliamento comporta l'allineamento del limite est dell'ambito edificabile residenziale con il limite est dell'ambito per nuovi insediamenti produttivi che costituisce la sua prosecuzione verso sud. L'ampliamento consiste in una striscia di una larghezza media di circa 45 metri, per una superficie territoriale di mq. 24.300 mq. circa.

Sulla base di un Accordo già sottoscritto con le proprietà interessate ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 ( Allegato n. 3), questa estensione da luogo ad un incremento di potenzialità insediativa pari a mq. 7.740 di SU, ossia circa 62 alloggi (sempre considerando l'alloggio medio pari a 125 mq.). Tale potenzialità insediativa è in parte costituita dall'indice edificatorio di 0,15 mq/mq. che viene riconosciuto in termini perequativi a tutte le proprietà che vengono coinvolte dallo sviluppo urbano, e per la parte restante rappresenta la contropartita concordata dell'impegno da parte dei privati alla realizzazione di opere di interesse pubblico all'interno del comparto stesso che esulano dall'ordinaria attuazione delle opere di urbanizzazione, e in specifico il tombamento del Cavo Arginetto per il tratto che attraversa l'area da urbanizzare, la realizzazione di un ulteriore tratto di Via Arginetto verso sud e la cessione di ulteriori porzioni a verde che vanno ad incrementare il parco urbano di via Arginetto; queste aree da cedere con sistemazione a verde sono evidenziate con apposita grafia nella Tav. 1.2 del PSC.

La motivazione di questa variante deriva in primo luogo da un obiettivo di qualità e compiutezza dell'assetto morfologico urbano disegnato nel Master-Plan, e secondariamente dal beneficio pubblico rappresentato dall'onere posto in carico ai soggetti privati.

Va considerato che, a fronte di una estensione dell'area urbanizzabile per circa 24.300 mq. gli accordi sottoscritti comportano la cessione al comune di circa 30.200 mq. extra-standard , aggiuntivi rispetto alla cessione dell'ampia zona G2 già prevista del PSC pre-vigente; queste superfici per verde e dotazioni ecologiche vengono individuate in linea di massima con apposita grafia nella cartografia del PSC.

B) Nell'ambito AR-2, di proprietà del Comune di Soliera e corrispondente all'ex-magazzino comunale, si prospetta nel Master-plan un'utilizzazione più intensiva di quella ammissibile secondo il PSC. Si vuole qui realizzare un immobile alto ("Torre del parco" per un massimo di 18 piani) di particolare qualità architettonica, affacciato sull'ampia area a verde, che rappresenti un segno urbano significativo tale da caratterizzare l'intera zona. A questo fine occorre aumentare, con specifiche disposizioni sia l'altezza massima di questo ambito AR-2, che la sua capacità insediativa massima, da 3.105 a 9.500 mq.; le dotazioni relative a questo intervento sono abbondantemente reperibili nel parco stesso, ossia nei vasti ambiti C2 e G2 immediatamente a sud.

L'incremento di edificazione nell'Ambito AR2 è finalizzato a realizzare una densità e una caratterizzazione più marcatamente urbana ad una porzione del capoluogo che peraltro sarà caratterizzata da un'amplissimo sistema di aree pubbliche comprendenti un ampio parco verde a libera fruizione e aree attrezzate per attività sportive e servizi scolastici.

C) Infine, con l'occasione, si provvede a correggere la classificazione grafica attribuita nella Tav. 1.2 del PSC alla fascia di terreno interclusa fra la zona G2, destinata ai nuovi campi sportivi e al nuovo parco pubblico, e la sottostante zona industriale. Questa

fascia costituisce in primo luogo una dotazione ecologica in quanto è attraversata da un elettrodotto. Nel PSC vigente essa risulta classificata come ambito agricolo anche se è interclusa fra zone urbane e zone destinate ad essere urbanizzate; con l'occasione si provvede a classificarla più coerentemente come ambito G2, in quanto sarà anch'essa interessata dalla sistemazione complessiva della zona, ferma restando la sua inedificabilità in relazione al vincolo costituito dall'elettrodotto..

Complessivamente, le modifiche nella zona urbana interessata dal Master-Plan comportano un incremento di capacità edificatoria di mq. 14.135, ossia circa 113 alloggi.

### **Var. n.3 - Individuazione nella zona est del Capoluogo di un ambito urbanizzabile per nuovi insediamenti urbani e di un'ampia area per dotazioni ecologiche**

Il nuovo ambito per insediamenti urbani si trova immediatamente ad est del centro urbano, a sud di Via Serrasina, a ridosso e completamento di altri insediamenti residenziali realizzati nei decenni scorsi.

L'area per dotazioni ecologiche si estende nella campagna ad est del capoluogo, a sud del cimitero.

Le due previsioni derivano dal combinato disposto di due accordi sottoscritti con le proprietà interessate, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, che si allegano alla presente Relazione (Allegati n.4 e n. 5)

La nuova previsione di area per dotazioni ecologiche ha una superficie di quasi 13 ettari, resta parte del territorio rurale e non avrà alcuna edificabilità; essa è destinata in parte ad ospitare un'ampia vasca di laminazione nella quale verranno convogliate e raccolte le acque reflue bianche derivanti da tutti i nuovi comparti edificatori, la cui attuazione è già prevista nel Piano Operativo vigente, lungo Via Arginetto e in generale nella parte orientale del capoluogo. Gli interventi per la realizzazione della vasca di laminazione e la realizzazione di un nuovo collettore per le acque bianche fino ad essa costituiscono un'opera cruciale da tempo attesa per risolvere in modo organico i problemi di smaltimento delle acque reflue in tutta la zona orientale del capoluogo ora gravante sullo Scolo Arginetto. La sua realizzazione costituisce anche una esplicita condizione normativa per proseguire nell'attuazione dello sviluppo edilizio lungo Via Arginetto

Tali interventi erano già previsti nel POC vigente, con una previsione di spesa di €.770.000 a carico del Comune e un contributo proporzionale a carico di ciascuno dei comparti edificatori privati afferenti; l'accordo con la proprietà per la cessione dell'intera area consente di ridurre l'impegno di spesa da parte del Comune.

Tutta la parte restante dell'ampia area che verrà acquisita potrà essere nel tempo utilizzata dal Comune in parte per ulteriori funzioni ecologiche, attraverso piantumazione di essenze arboree, creazione di specchi d'acqua, realizzazione di un'area per la sgambatura dei cani, ecc., e in parte per coltivazioni orticole da assegnare agli anziani.

L'ambito per nuovi insediamenti ha una superficie di mq. 28.300 circa; ad esso viene attribuita una capacità edificatoria massima pari a 9.900 mq. di superficie complessiva,

pari a 79 alloggi, e corrispondente ad un indice di densità territoriale  $UT = 0,35 \text{ mq/mq.}$ ; di questa quantità edificabile, secondo gli accordi sottoscritti, una quota pari a mq. 3.180 mq verrà attribuita alla proprietà dell'ambito per nuovi insediamenti, una quota pari a mq. 3.200 verrà attribuita alla proprietà dell'area che viene ceduta al Comune per dotazioni ecologiche, e la parte restante di mq. 3.520 sarà costituita da diritti edificatori spettanti al Comune.

#### **Var. n.4 – Individuazione nella zona nord-ovest del Capoluogo di un ambito urbanizzabile per nuovi insediamenti urbani, nel quale prevedere anche la realizzazione di una nuova scuola materna**

La nuova individuazione riguarda la fascia di territorio in fregio a Via Gambisa, a nord di Via Corte, che rappresenta la naturale espansione dell'abitato sul lato ovest e presenta un'ottimale accessibilità al centro storico e al sistema dei servizi pubblici.

La motivazione di fondo che porta a questa scelta è l'opportunità di ammodernare e integrare l'offerta del servizio pre-scolastico nella parte occidentale del capoluogo.

Oggi nel capoluogo il servizio di scuola materna è articolato in due plessi: uno nella zona sud-est, nella spina di servizi scolastici e sportivi fra la Via Arginetto e la Via Loschi, e uno nella zona nord-ovest in Via Nino Bixio. Quest'ultimo è costituito da un edificio che necessita di importanti adeguamenti dal punto di vista impiantistico, inoltre l'area di pertinenza è di dimensioni limitate e non consente di prospettare ampliamenti. D'altra parte la dinamica demografica fa ritenere che prossimamente il Comune potrà trovarsi nella necessità di aumentare l'offerta di posti nella scuola materna ( si veda nel Quadro Conoscitivo). E' così maturato l'orientamento che per il prossimo futuro sia preferibile programmare la dismissione dell'edificio scolastico di Via Bixio e la sua sostituzione con un nuovo plesso che consenta di aumentare l'offerta (per passare dalle attuali 4 sezioni fino a sei) e posto in un'area di pertinenza più ampia conforme agli attuali criteri prestazionali degli edifici scolastici.

Per fornire una buona distribuzione del servizio alle famiglie residenti, la collocazione ottimale della nuova area scolastica va ricercata nella zona nord-ovest. Inoltre, coerentemente con l'impostazione di tutto il PSC, l'acquisizione delle aree per nuovi servizi va preferibilmente ottenuta in modo gratuito attraverso le metodiche della perequazione urbanistica, piuttosto che attraverso esproprio.

Di qui l'individuazione del nuovo ambito per insediamenti urbani che è stato oggetto di un Accordo con le proprietà interessate ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, che si allega (Allegato n. 6).

L'ambito individuato ha una superficie territoriale di circa 87.000 mq, compresi alcuni edifici preesistenti e relative aree di pertinenza. Alcuni di questi edifici sono soggetti a tutela in quanto beni di interesse testimoniale e dovranno essere conservati. Attribuendo alla proprietà del suolo un diritto edificatorio pari a  $0,15 \text{ mq/mq}$  (uguale a quello stabilito dal PSC di Soliera per tutti i nuovi gli ambiti per nuovi insediamenti), e definendo una capacità insediativa massima pari a  $0,20 \text{ mq/mq}$ , in esso potrà darsi luogo ad un insediamento prevalentemente o esclusivamente residenziale per un massimo di 17.400 mq (circa 139 alloggi), di cui 13.050 di spettanza della proprietà privata e i restanti 4.350, pari al 20%, nella disponibilità del Comune per la

realizzazione di edilizia residenziale sociale.

Le modalità e proporzioni dell'utilizzazione dell'area saranno definite in sede di POC, ma, sulla base degli impegni assunti dai soggetti privati nell'Accordo, si può fin d'ora stimare che circa 23.000 mq, di superficie fondiaria potrebbero essere occupati dall'edificazione privata, altri 6.000 mq di superficie fondiaria potrebbero essere costituiti dai lotti da cedere gratuitamente al Comune per realizzarvi in forma convenzionata delle abitazioni con connotati sociali (ovvero da convenzionare con i soggetti attuatori per tale uso), mentre tutta la parte rimanente di oltre 50.000 mq potrà essere acquisita dal Comune, in parte per la viabilità interna e gli standard di urbanizzazione, in parte per la scuola materna, e ancora per realizzarvi un'ampia area a verde di vicinato, anche al servizio delle aree urbane densamente edificate sull'altro lato della Via Gambisa/Primo Maggio, dove vi sono aree verdi di piccola dimensione ma manca un polmone verde più ampio.

Al netto di strade, parcheggi e altre opere di urbanizzazione si può ottenere una superficie accorpata a parco e per la scuola di 35.000 mq che viene evidenziata nella Tav. 1.2 (in termini non vincolanti quanto a forma e posizione ma vincolanti quanto a superficie minima accorpata). Per la scuola materna è agevole prospettare di riservare un lotto di non meno di 1/1,5 ettari .

Con l'occasione si provvede anche a esplicitare meglio nella normativa (art. 2.7) l'applicazione del criterio della perequazione urbanistica negli ambiti C2. Si provvede cioè a distinguere quello che è il diritto edificatorio che il POC riconosce alle proprietà dei suoli interessati da nuova urbanizzazione, rispetto alla capacità insediativa massima ammissibile:

- il primo, il diritto edificatorio, sarà stabilito in sede di POC al momento dell'inserimento di un comparto nella programmazione attuativa del POC stesso e dovrà essere non superiore a 0,15 mq/mq (ossia l'indice UT già stabilito dal previgente PRG per le zone C2); esso rappresenta quindi un "indice perequativo" (ossia uguale per tutte le proprietà interessate, salvo specifici e motivati accordi ex-art. 18);
- la seconda, la capacità insediativa massima, è stabilita dal PSC, anche ai fini delle valutazioni di sostenibilità nella scheda di Valsat. Nel caso specifico delle zone C2 di Soliera essa è in prevalenza definita pari a 0,15 mq/mq (ossia pari al diritto edificatorio di norma spettante alla proprietà), ma per alcuni ambiti può essere stabilita anche in misura superiore, chiarendo peraltro che la quota eccedente l'indice perequativo non costituisce un diritto della proprietà ma è nella disponibilità del Comune e potrà essere utilizzata per realizzare edilizia residenziale sociale o per trasferire diritti edificatori che sia opportuno delocalizzare da altrove.

### **Var. n.5 – Riduzione del perimetro della zona industriale di Limidi**

Nella zona industriale di Limidi, lungo il margine sud ricompreso fra Via Archimede e Via Montecuccoli si provvede a modeste correzioni del perimetro dell'ambito specializzato produttivo per farlo corrispondere più precisamente allo stato di fatto e all'assetto proprietario. In specifico vengono tolti dall'ambito specializzato, in quanto non interessati all'edificazione, un'area di pertinenza di un edificio abitativo rurale e un'altra fascia di terreno, per una riduzione complessiva di mq. 4.330. Tali terreni

vencono riclassificati come territorio rurale

### **Var. n.6 – Modifica del perimetro dell'area di pertinenza della Cantina Sociale di Limidi**

A Limidi, il PSC individua l'ambito di riqualificazione AR1 comprendente lo stabilimento della Cantina Sociale, che tuttavia risulta non pienamente coincidente con le pertinenze dello stabilimento stesso quali risultano dalla cartografia catastali, in quanto ne rimane esterna una fascia verso nord della superficie di circa 2.700 mq. che pure fa parte dellos tesso mappale su cui sorge lo stabilimento Con la presente Variante l'ambito viene quindi ampliato per farlo coincidere con l'effettivo frazionamento catastale.

### **Var. n.7 – Modifica del perimetro dell'area di pertinenza di una zona produttiva speciale a Sozzigalli**

A Sozzigalli, il PSC individua un ambito specializzato per attività produttive comprendente l'attività produttiva 'Lavaspurgo snc' (disciplinato nel RUE come attività produttiva speciale D1.3 per attività di stoccaggio rifiuti, con proprie disposizioni specifiche).

L'ambito tuttavia risulta non pienamente coincidente con l'area di proprietà e di pertinenze dello stabilimento stesso quali risultano dalla cartografia catastali, in quanto ne rimane esterna una fascia verso nord della superficie di circa 6.500 mq. Con la Variante 2009 l'ambito viene quindi ampliato per farlo coincidere con l'effettiva pertinenza dello stabilimento, anche al fine di consentire lo sviluppo dell'attività produttiva, ferme restando le condizioni e limiti indicati nel RUE, e in particolare la specifica precisazione dell'attività ammissibile:

*".....attività di stoccaggio di rifiuti, senza lavorazioni produttive, escludendo anche tutte le operazioni di trattamento dei rifiuti, e fermo restando il rispetto delle norme regolamentari applicabili, del "Piano Infraregionale per lo smaltimento dei rifiuti urbani e speciali" della Provincia di Modena e delle norme di protezione, sicurezza, ecc., ivi dettate".*

L'area quindi è adibibile solo allo stoccaggio di rifiuti, mentre il trattamento e lo smaltimento avvengono altrove; si ritiene che, nei termini suddetti, l'impianto non costituisce "impianto di smaltimento di rifiuti non pericolosi....." di cui all'Allegato IV punto 8 lettera r) del D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008.

### **Var. n.8 – Modifica del perimetro dell'ambito specializzato per attività produttive di Limidi per ricompredervi l'area di pertinenza di un'azienda insediata**

L'ambito specializzato per attività produttive di Limidi, comprende, nella sua porzione più occidentale verso il Cavo Lama, lo stabilimento MAN PLAST e parte della sua area di pertinenza catastale. Su richiesta della proprietà per esigenze di razionalizzazione dell'attività produttiva e in particolare di utilizzo dell'area per piazzali di manovra, l'ambito produttivo viene ampliato verso sud per una superficie di circa mq. 2.000

ricomprendendovi così per intero le pertinenze dello stabilimento stesso quali risultano dalla cartografia catastali. Parte dell'ampliamento, così come parte del lotto già facente parte dell'ambito produttivo, è interessato dal vincolo di tutela paesaggistica in quanto ricadente entro la distanza di 150 m. dal Cavo Lama; pertanto ogni intervento nella porzione ricadente nel vincolo sarà soggetta ad autorizzazione paesaggistica.

### **Var. n.9 – Riconoscimento di un immobile ad uso produttivo in territorio rurale**

In aderenza all'area del depuratore comunale di Limidi ( tav. 1.1 del PSC), si trova un'area di proprietà del Comune di Soliera con sovrastanti impianti, già utilizzata in precedenza dal Consorzio META per la raccolta e trattamento di rifiuti organici; ora il medesimo impianto può essere riutilizzato per la raccolta e trattamento di materiali inerti provenienti da demolizioni di edifici e manufatti stradali.

Poiché l'impianto non è attualmente individuato in alcun modo nel PSC, appare opportuno classificarlo, con la sua area di pertinenza, fra gli "Impianti ad uso produttivo isolati in territorio rurale", previsti all'art. 2 comma 4 delle Norme del PSC e disciplinati dall'art. 4.3.2 comma 4 del RUE.

### **Var. n.10 – Estensione delle destinazioni d'uso commerciali ammissibili nell'insediamento ex-SICEM**

La variante 2009, di mero carattere normativo, riguarda l'area dello stabilimento produttivo dismesso ex-SICEM e consiste nel completamento del recepimento delle possibilità di trasformazione ad uso commerciale consentite dal Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (POIC) elaborato dalla Provincia, in base al quale l'insediamento è trasformabile ad uso commerciale, anche per grandi strutture di vendita del settore non alimentare, purché per una sup. di vendita non superiore a mq. 10.000.

Tale previsione era già stata oggetto di recepimento parziale sulla base di un atto di variante e aggiornamento del POC e del RUE vigenti. Con tale atto è già stata recepita e disciplinata la possibilità di trasformazione ad uso commerciale dello stabilimento e le condizioni per l'attuazione dell'intervento. Sulla base di tale atto, in corso di approvazione, l'ambito dello stabilimento è stato classificato nelle tavole di RUE come sottozona speciale D1.6. in cui è ammissibile la realizzazione di medie strutture di vendita del settore non alimentare per una SV. massima di mq. 10.000 e di una medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare, per una SV massima di mq. 1500, alle condizioni stabilite nel POIC, e cioè subordinatamente all'approvazione di un accordo territoriale e di un PUA che deve comprendere le opere di razionalizzazione della viabilità necessarie ad una adeguata accessibilità all'area commerciale.

In tale atto tuttavia non era stato possibile prevedere l'ammissibilità, sempre entro il limite di 10.000 mq. di SV, anche di una grande struttura di vendita non alimentare, per l'esplicito divieto di tali strutture disposto nelle norme del PSC (all'art. 2.8 comma 5).

Con la variante 2009 si è provveduto quindi a rimuovere tale vincolo normativo, modificando detto articolo, limitatamente all'area dell'insediamento in questione.

La Variante 2012 interviene nel medesimo ambito specializzato D3.1, individuato nella Tavola 1.2 di PSC con apposito simbolo, denominato ex.Sicem, in recepimento del

POIC 2011, ammettendo nell'area una grande struttura commerciale non alimentare e alimentare e un'aggregazione di medie strutture non alimentari coi seguenti limiti di attuazione:

- l'intervento globale è da considerarsi sostenibile entro il limite massimo di 10.000 mq di SV;
- è ammessa la realizzazione di una grande struttura non alimentare ed alimentare fino a 5.000 mq di SV, di cui massimo 1.500 mq per l'alimentare (elevabili a 2.000 mq con trasferimento di una media struttura alimentare esistente nell'ambito di almeno 500 mq di SV alimentare), prevista nel Fabbricato A;
- l'aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari è consentita per un massimo di 5.000 mq di superficie di vendita. Gli esercizi commerciali non dovranno configurarsi come un'unica struttura di vendita, ovvero non dovranno essere fisicamente accostati ma separati, ad esempio da corridoi o gallerie Aperte (con più ingressi).
- la grande struttura di prodotti alimentari e non alimentari con superficie di vendita fino a 5.000 mq prevista nel fabbricato A, ammettendo al suo interno una SV per alimentari fino a 1.500 mq, quindi una SV riservata al settore alimentare superiore al 3% di quella complessiva, ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici si qualifica come grande struttura alimentare e dovrà di conseguenza rispettare le norme sui requisiti urbanistici, sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali sulle aree di carico e scarico merci e sull'accessibilità prescritte per le grandi strutture alimentari.
- verifica in fase di POC/PUA della potenzialità degli impianti a rete quali acquedotto e fognature, della capacità del depuratore e del servizio di raccolta e trasporto rifiuti;
- verifica in fase di POC/PUA, stante la possibilità di insediare una grande struttura alimentare e non, della dotazione di parcheggi e delle condizioni di accessibilità all'area. Per quanto riguarda l'assetto viario, dovranno essere valutate, con dati aggiornati, le ricadute di traffico sulla viabilità provinciale da e per il comparto. Dovrà essere altresì valutato l'eventuale potenziamento del trasporto pubblico locale da e per il comparto, nonché i collegamenti ciclo pedonali;
- in fase attuativa dovranno essere definite le misure di protezione e/o mitigazione ambientali e paesaggistiche necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica e con riguardo all'interferenza con elementi e sistema di tutela del PTCP.
- per quanto attinente alle tutele archeologiche, in considerazione del fatto che i lavori di attuazione di quanto precedentemente autorizzato sono già avviati ed hanno superato la fase di scavo su una vasta porzione dell'ambito, si prevede che, sulla porzione rimanente all'interno dell'Ambito, preventivamente all'avvio di ulteriori fasi di scavo, si proceda alla realizzazione di verifiche archeologiche da realizzarsi in coordinamento con la competente Soprintendenza.

### **Var. n.11 – Estensione della superficie dell'ambito per nuovi insediamenti C1 “Corte” a parità di capacità edificatoria**

Il comparto “Corte” in fregio a Via Primo maggio è un comparto che il PSC ha ereditato dal PRG degli anni ottanta, antecedente all'ultima variante generale al PRG, insieme con i parametri edificatori ad esso a suo tempo attribuiti.

Su una superficie di circa 66.780 mq., è prevista un'edificabilità complessiva di 29.657 mq. di SU. Una parte del comparto, di mq. 17.227 è interessata da un PEEP, per una edificabilità di mq 10.157, mentre la parte restante, di mq. 49.500 circa, è di iniziativa privata per una edificabilità di mq. 19.500 di SU; nell'insieme l'indice UT medio è di circa 0,44 mq/mq.,.

Poiché con la variante al POC l'intero ambito è stato posto in attuazione, l'avvio della progettazione urbanistica ha messo in luce una notevole difficoltà a conciliare un indice di densità così elevato con un risultato di assetto dell'edificazione, delle tipologie e degli spazi pubblici soddisfacente; in pratica si è verificato che lo sfruttamento dell'intera capacità edificatoria costringerebbe a tipologie alte e dense e ad un assetto degli spazi pubblici frammentato e non soddisfacente.

Si è pertanto ritenuto opportuno, in accordo con le proprietà interessate, prospettare un ampliamento dell'ambito urbanizzabile verso ovest, a parità di capacità edificatoria, in modo che si possa distribuire l'edificazione con maggiore respiro e prevedere tipologie più congruenti con il contesto urbano di Soliera.

L'ampliamento previsto è pari a circa 16.500 mq., di cui una parte per l'ampliamento della porzione ad iniziativa privata e il resto per l'ampliamento della porzione per edilizia sociale; ciò consente di ridurre l'indice medio di utilizzazione UT da 0,44 a 0, circa 35.mq/mq. Per quanto riguarda la parte di iniziativa pubblica si valuterà in sede di progettazione se sfruttare per intero l'elevata potenzialità edificatoria consentita.

Nel contempo si provvede ad un'altra piccola modifica del perimetro di questo ambito. In Via Primo Maggio in angolo con Via Corte sono presenti due edifici ex-colonici a ridosso della strada che sono della medesima proprietà del comparto C1 e che il Comune è interessato ad acquisire per agevolare la realizzazione di una rotatoria nel suddetto incrocio. Con la proprietà si è addivenuti ad un accordo, formalizzato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 (Allegato n. 7), in base al quale il privato cede al Comune i due suddetti edifici e la relativa area di pertinenza e il Comune, in cambio, modifica il perimetro dell'ambito C1 riducendone l'estensione per una superficie di mq. 800 (che viene aggregata quale pertinenza ad un confinante edificio abitativo ricadente in ambito urbano consolidato).

Come si è già detto, la capacità edificatoria massima del comparto resta immutata.

### **Var. n.12 – Ampliamento dell'ambito specializzato per nuove attività produttive di Sozzigalli**

Nella zona produttiva a nord di Sozzigalli, si provvede ad un modesto ampliamento dell'ambito specializzato per nuovi insediamenti produttivi secondari D3.1. L'ampliamento interessa una superficie di circa mq. 8.900 e riguarda una porzione di terreno interclusa fra l'ambito produttivo D3.1 già soggetto a P.I.P. ad ovest, aree produttive edificate a sud e aree residenziali ad est, per cui con la modifica si

determina un allineamento del confine delle aree urbane e urbanizzabili verso la campagna.

La variante trova motivazione nella situazione di inadeguatezza del sistema di opere di urbanizzazione e di dotazioni che riguarda gli insediamenti produttivi di Via Caiumi e Via Silvio Pellico, insediamenti di realizzazione non recente e non frutto di un piano attuativo convenzionato; l'inadeguatezza riguarda in particolare il sistema fognario di queste strade, non allacciato al depuratore, ma anche la dotazione di parcheggi e di verde.

L'attuazione della nuova area consentirà di allacciare il sistema fognario di queste strade alla rete del comparto PIP già attuato recapitante al depuratore. Oltre la metà della nuova area, per circa 4.600 mq va destinata a dotazioni territoriali, in parte per la realizzazione degli impianti necessari al sistema fognario e il parte, per una fascia di non meno di m. 30 sul lato est, per realizzare una fascia alberata di filtro e mitigazione verso la zona residenziale.

La porzione residua effettivamente edificabile per attività produttive risulta quindi una superficie massima di 4.300 mq.

### **Var. n.13 – Correzione del perimetro di un ambito da riqualificare AR1 a Limidi**

L'ambito AR1 in Via Martiri Partigiani comprende un insediamento artigianale costruito in modo piuttosto denso e con scarsità di spazi di parcheggio. Obiettivo del PSC per gli ambiti AR1 è "il mantenimento delle attività produttive in essere e il miglioramento delle loro condizioni di compatibilità con il contesto residenziale in cui si trovano, attraverso opere di mitigazione degli impatti, ovvero modifiche delle attività produttive svolte".

Un'esigenza sentita è quella di una maggiore dotazione di parcheggi pubblici, cosa che consentirebbe di migliorare le condizioni di svolgimento delle attività senza dare luogo ad effetti negativi sulle aree residenziali circostanti. Le aziende interessate sono disponibili a realizzare nuovi parcheggi ma non vi sono gli spazi entro l'ambito urbanistico senza sconfinare nel confinante territorio rurale.

Si provvede quindi ad allargare il perimetro del comparto per una fascia di 5 metri lungo tutto il lato nord e il lato est, ove corre la strada di distribuzione interna; in fregio a questa potranno essere così ricavati i parcheggi aggiuntivi.

L'ampliamento risulta complessivamente di circa 1.050 mq. e non ha rilevanza dal punto di vista della capacità edificatoria in quanto l'ambito presenta già una densità edilizia superiore all'indice consentito per gli ampliamenti.

### **Var. n.14 – Correzione delle aree interessate da vincolo paesaggistico in corrispondenza del territorio urbanizzato al 1985**

Nella Tav. 2 del PSC è individuata con apposita simbologia la fascia di rispetto di m. 150 dal piede degli argini dei corsi d'acqua, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera c).

Tale fascia tuttavia è indicata in modo continuativo lungo i corsi d'acqua, senza tenere conto delle situazioni di esclusione dal vincolo previste dal comma 2 del medesimo articolo del D.Lgs., ossia le *“aree che alla data del 6 settembre 1985:*

- a) *erano delimitate dagli strumenti urbanistici come zone A o B;*
- b) *limitatamente alle parti ricomprese nei P.P.A. erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del D.M. 2/04/1968 n. 1444 come zone diverse da quelle di cui alla lettera a)....”.*

Effettuata la ricognizione storica sulla strumentazione urbanistica vigente nel comune di Soliera alla data suddetta, è stato appurato che sono escluse dal vincolo piccole porzioni urbane nelle località di Sozzigalli, Secchia e Grande Rosa, che erano già edificate e classificate come zone B alla data di entrata in vigore del vincolo.

Si è provveduto pertanto a precisare il perimetro di applicazione del vincolo nei termini suddetti.

#### **Var. n.15 – Aggiornamento della cartografia riguardo ai comparti già completamente attuati.**

In occasione della variante 2009 di aggiornamento del PSC appare opportuno provvedere anche ad un aggiornamento dello stato di attuazione di alcuni ambiti (di riqualificazione e di nuovo insediamento) che nel frattempo sono stati completamente attuati.

Si tratta di due ambiti per nuovi insediamenti (C1 e C2) a Limidi, di un ambito AR2 a Sozzigalli, di un ambito C1, due ambito AR2 e due ambiti G2 nel capoluogo e infine un ambito C1 ad Appalto.

Nella cartografia del PSC questi comparti, manterranno invariata la loro classificazione ma saranno anche contrassegnati con una barratura che ne indichi lo stato di completamento dell'attuazione. A tale caratterizzazione potranno corrispondere specifiche disposizioni del RUE per governare eventuali esigenze di interventi dopo la scadenza delle convenzioni che li riguardano.

#### **Var. n.16 – Ampliamento dell'area di pertinenza dello stabilimento a rischi di incidente rilevante e recepimento delle relative disposizioni di tutela**

Si provvede ad ampliare l'ambito specializzato per attività produttive che comprende esclusivamente lo stabilimento Duna-Corradini, classificato come stabilimento a rischio di incidente rilevante (ambito disciplinato nel POC come zona produttiva speciale D1.7). L'ampliamento ha lo scopo di ricomprendere nel perimetro dello stabilimento un'area attigua che è stata acquisita dalla proprietà e ora fa parte dallo stabilimento stesso. L'estensione del perimetro dello stabilimento presenta il vantaggio che l'area di potenziale danno, che finora fuoriusciva in parte dal perimetro dello stabilimento proprio in questo tratto, risulta ora ricompresa interamente entro il perimetro dello stabilimento.

Nel contempo si provvede a recepire nel PSC il Piano di tutela degli insediamenti a Rischio di Incidente Rilevante (insediamenti R.I.R.) elaborato dalla Provincia, introducendo nel testo normativo le integrazioni necessarie. Con separata delibera si

provvederà a recepire i contenuti che competono al POC e al RUE.

Il recepimento comporta l'individuazione cartografica dell'ambito che comprende lo stabilimento Duna-Corradini come zona produttiva interessata da un insediamento R.IR, l'individuazione di una fascia di attenzione della larghezza di m. 150 dal perimetro dello stabilimento nel territorio rurale circostante, all'interno della quale sarà opportuno evitare mutamenti d'uso che comportino l'insorgere di situazioni di potenziale conflitto, nonché il recepimento di una serie di integrazioni alla normativa del PSC, come formula nella proposta elaborata dalla Provincia.

L'elaborato "Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (art. 5 L.R. 20/00) - Allegato - Elaborato Tecnico ERIR –S (parte 'strutturale')", prodotto dalla Provincia per il comune di Soliera, viene allegato alla Valsat della presente Variante (Allegato n.9).

Al di là dello stabilimento RIR in atto, il suddetto elaborato di VALSAT non individua nel territorio comunale di Soliera ulteriori ambiti specializzati per attività produttive idonei alla localizzazione di stabilimenti RIR, in quanto sono tutti ambiti relativamente vicini a centri abitati. Pertanto l'unico ambito idoneo nel territorio comunale è e resta quello dello stabilimento "Duna-Corradini".

#### **Var. n.17 – Recepimento di modifiche alle fasce di rispetto degli elettrodotti e corridoi infrastrutturali per la realizzazione di nuovi elettrodotti**

Sulla base di indicazioni fornite dall'ENEL è stata aggiornata nella Tav. 2 del PSC l'indicazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti e corridoi per la realizzazione di elettrodotti, in base alla realizzazione di interventi sulla rete attuati ultimamente o previsti dall'ENEL stessa.

#### **Var. n.18 – Recepimento del tracciato di un nuovo metanodotto di progetto**

Nella zona sud del territorio comunale, in prossimità del confine con il comune di Modena, è individuato nella tavola dei vincoli del PSC (Tav.2.4) il tracciato del metanodotto Cremona-Poggio Renatico. Poiché il Comune ha ricevuto da SNAM il progetto definitivo di realizzazione di un nuovo metanodotto in sostituzione di quello esistente (che successivamente verrà smantellato), si provvede a modificare la Tavola 2.4 inserendo anche il nuovo tracciato di progetto.

#### **Var. n.19 – Integrazioni alle disposizioni normative riguardanti il territorio rurale**

##### 19.1) Disciplina delle attività di allevamento cani e altri animali d'affezione

Nel territorio rurale di Soliera sono presenti attività di allevamento di animali non per uso zootecnico-alimentare (cavalli, cani, animali selvatici), in particolare è presente un'attività di custodia, allevamento e addestramento cani, anche per attività sportive, che sta avendo un significativo sviluppo.

Tali attività sono riconosciute nel PSC come uno specifico uso nella casistica degli usi urbanistici: uso d5 – “Allevamenti speciali e custodia di animali”, uso espressamente consentito in relazione al riutilizzo di edifici preesistenti che viene governato con il RUE.

Tale normativa non appare tuttavia sufficiente a governare attività sensibilmente diverse fra loro e ciascuna con proprie esigenze specifiche in materia di manufatti.

Si provvede pertanto ad inserire nel PSC (all'art. 4.2 relativo agli usi consentiti nel territorio rurale) una specifica disposizione in base alla quale il POC può disciplinare, con riferimento a specifiche attività, la realizzazione di edifici di servizio e altri manufatti funzionali all'attività, dettandone i limiti e le condizioni per il corretto inserimento ambientale, ed escludendo comunque la realizzazione di residenze.

#### 19.2) Impianti per la produzione energetica

E' emersa l'esigenza di consentire nel territorio rurale la realizzazione di impianti di produzione energetica, in particolare quelli alimentati da biomasse di origine agricola o zootecnica, ma anche da altre fonti energetiche rinnovabili (es. fotovoltaico). Questi impianti possono avere impatti modesti e sostanzialmente positivi, in particolare se contribuiscono allo smaltimento di rifiuti organici delle produzioni aziendali agricole che altrimenti dovrebbero essere smaltiti in altro modo, ma possono anche presentare impatti ambientali e paesaggistici consistenti in relazione alla loro entità e alla fonte utilizzata.

Pertanto si provvede ad inserire nel PSC disposizioni che consentono di disciplinare nel RUE gli impianti di più modesta potenza, ossia quelli che non richiedono la procedura dell'autorizzazione unica ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 387 del 29/12/2003 e successive modificazione e quelli connessi alle aziende agricole, di potenza non superiore a 1,0 MW purché alimentati esclusivamente da biomasse di origine agricola o zootecnica. Tali impianti potranno essere realizzati previa stipula di una convenzione che ne disciplini gli aspetti di impatto ambientale, le eventuali mitigazioni necessarie e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.

Si provvede inoltre a specificare che Impianti di potenza superiore a 1,0 MW o che utilizzino altre fonti energetiche rinnovabili possono eventualmente essere previsti in sede di POC sulla base di preventive e specifiche valutazioni riguardo all'idoneità del sito e comunque previa stipula di una convenzione nei termini suddetti..

#### 19.3) Impianti produttivi isolati in territorio rurale

Il PSC individua con apposita simbologia i lotti isolati in territorio rurale contenenti immobili destinati ad attività produttive. Per tali immobili attualmente è previsto che il RUE disciplini gli interventi ammissibili, limitati a quelli di mero consolidamento e adeguamento tecnologico e impiantistico delle attività produttive in essere, nonché gli usi ammissibili del contenitore in caso di dismissione dell'attività in essere e gli eventuali interventi di mitigazione del loro impatto paesaggistico.

In uno dei casi individuati riguarda un mangimificio, a nord-ovest del capoluogo, che attualmente manifesta esigenze di sviluppo e ampliamento dell'edificio produttivo. Trattandosi in questo specifico caso di un'attività agro-industriale che può considerarsi pienamente sinergica e connessa con le attività agro-zootecniche in senso stretto e quindi congruente con il territorio rurale, si ritiene ammissibile (avendo a mente il comma 1 dell'art. A-21 della L.R. 20/2000) che in sede di POC possa essere

consentito l'ampliamento di tale attività, a fronte di precise garanzie riguardo alla continuità di quel determinato tipo di attività (evitando quindi il subentro di altre attività manifatturiere non connesse con l'agricoltura) e di precise condizioni riguardo all'adeguatezza delle opere di urbanizzazione e alla mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico .

#### 19.4) Zone agricole speciali di salvaguardia infrastrutturale (ES)

Nell'articolo 4.3 delle Norme del PSC relativo alle Zone agricole speciali di salvaguardia infrastrutturale (ES), ossia alla fascia di salvaguardia per la eventuale futura realizzazione della nuova sede della S.P.1 , è previsto attualmente che "non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti industriali".

In relazione all'evoluzione della disciplina relativa agli allevamenti, con particolare riferimento alle normative a cui è possibile riferire la distinzione fra allevamenti aziendali e industriali, ed inoltre in relazione ad osservazioni in proposito prodotte in sede di Conferenza di Pianificazione da parte della Provincia di Modena, si ritiene opportuno eliminare la parola "industriali" ed estendere l'esclusione a tutti i nuovi allevamenti zootecnici.

#### **Var. n.20 – Monetizzazione: modifica normativa**

La normativa del PSC esclude la possibilità di monetizzazione delle dotazioni minime prescritte di attrezzature e spazi collettivi "negli interventi programmati dal POC", mentre demanda al RUE la disciplina dei casi in cui ammettere la monetizzazione "nei limiti degli interventi edilizi diretti non programmati dal POC".

Questa prescrizione, che distingue la casistica fra interventi programmati dal POC e non, ha creato qualche problema applicativo poiché può darsi il caso di interventi attuabili con modalità diretta ma programmati in sede di POC (ad es. in ambiti consolidati o da riqualificare, o nel centro storico), nei quali possono ricorrere situazioni in cui la monetizzazione appaia necessaria.

Si ritiene quindi opportuni riformulare la prescrizione non facendo più riferimento alla programmazione dell'intervento nel POC o meno, ma escludendo la monetizzazione "negli ambiti per nuovi insediamenti", sempre demandando al RUE la disciplina delle eventuali possibilità di monetizzazione negli altri casi.

#### **Var. n.21 –Estensione della superficie dell'ambito per nuovi insediamenti C2 a Sozzigalli**

Per il comparto C2 in località Sozzigalli si formulano considerazioni parzialmente simili a quelle già espresse per il comparto "Corte" di cui alla variante n. 11. Il comparto è inserito nel POC per l'attuazione nonché per la realizzazione della nuova scuola elementare e materna nell'area di cessione. Anche in questo caso, l'avvio di una preliminare progettazione urbanistica ha messo in luce la difficoltà di conciliare la densità edilizia prevista, l'altezza massima di tre piani e l'esigenza del Comune di farsi cedere una quota consistente dell'ambito per destinarla alla realizzazione della nuova scuola, ad ampliamento dell'area pubblica dove già sorge il Centro civico della frazione.

Per dare luogo ad un assetto insediativo più soddisfacente, sia per l'area scolastica e le aree a verde che per l'edificazione residenziale, appare opportuno estendere

l'ambito verso sud, fino al limite in cui incontra la fascia di rispetto infrastrutturale riservata alla possibilità di realizzazione della nuova SP 1.

Nell'Accordo con la proprietà privata che è stato sottoscritto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 (Allegato n. 8), viene prevista la cessione immediata al Comune di un'area accorpata di almeno 10.000 mq che verrà utilizzata per il plesso scolastico.

L'ampliamento del comparto C2 interessa una superficie aggiuntiva di 8.100 mq e non è inteso a dare luogo ad un incremento del dimensionamento del Piano ma solo ad una sua diversa distribuzione e rilocalizzazione. In questo senso, l'Accordo coinvolge anche l'ambito D3.2 per attività terziarie (e specificamente sanitarie e assistenziali) posto poco più a sud e facente parte della medesima proprietà. Secondo il testo sottoscritto, si concorda di aumentare l'edificabilità dell'ambito residenziale per circa 2.600 mq. di SU, ma esclusivamente nella forma di trasferimento di capacità edificatoria che verrà sottratta e delocalizzata dall'ambito D3.2.

Nella scheda di Valsat è specificato l'obiettivo di qualità del clima acustico da realizzare (Classe III) e le conseguenti prescrizioni di mitigazione rispetto all'eventuale realizzazione a sud di un nuovo tracciato stradale in variante alla SP 1..

### **Var. n.22 –Riduzione della fascia di vincolo per un tratto del canale di bonifica “Prati” a nord di Limidi**

Il PSC di Soliera individua nella Tav. 2 (“Vincoli e tutele”) tutti i canali di bonifica e/o irrigui. Alcuni di questi erano stati selezionati al momento della elaborazione dell'ultima Variante generale al PRG in relazione al loro maggiore rilievo dal punto di vista dei caratteri ambientali e paesaggistici: rilevanza morfologica del manufatto, presenza di vegetazione ripariale significativa, maggiore potenzialità per la funzione di corridoio di collegamento ecologico locale; per questi selezionati il PSC ha previsto una fascia di tutela della larghezza di 50 m per parte, applicando a questa la medesima normativa che il PTCP prescrive per gli “Ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua” da questo individuati al contorno dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua maggiori. Per tutti gli altri canali di bonifica la normativa del RUE prescrive l'inedificabilità per una fascia di m. 10 per lato richiamando il R.D: 8/0571904 n. 368.

Fra i canali a cui è stata prevista la fascia di tutela di 50 m è compreso il canale Prati che scorre in senso est-ovest immediatamente a nord dell'abitato di Limidi. Ad un riesame delle caratteristiche di questo canale, si conferma che nel tratto ad ovest di Limidi, ossia dalla Via Martiri Partigiani allo sbocco nel Cavo Lama, sussistono le caratteristiche di maggiore qualità ambientale e paesaggistica che motivarono la scelta iniziale; viceversa nel tratto iniziale, dalle origini del canale presso il depuratore di Limidi fino alla Via Martiri il canale presenta una sezione modesta, è praticamente privo di vegetazione ripariale e di spazi laterali nei quali questa possa evolvere e inoltre per un tratto all'altezza di via Martiri è anche tombato. Di queste condizioni si da conto con opportuna documentazione fotografica nel Quadro conoscitivo.

Si ritiene quindi che non sussistano per questo tratto le condizioni che motivano l'individuazione di un “Ambito di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua” di 50 m per parte e si provvede quindi a modificare la Tav. 2.2; resta naturalmente il vincolo di inedificabilità di 10 m. per parte come per tutti gli altri canali.



## **QUADRO CONOSCITIVO**

Gli elementi parziali di Quadro Conoscitivo che vengono di seguito esposti fanno riferimento all'aspetto di maggiore rilievo della Variante 2009, ossia l'incremento della capacità edificatoria complessiva del Piano per circa 146 alloggi.

La Variante 2012 non comporta incremento della capacità edificatoria residenziale e neppure commerciale/produttiva, agendo esclusivamente sulle destinazioni d'uso ammissibili, nell'ambito della stessa categoria d'uso. Più precisamente, nell'ambito ex Sicem ove già era ammessa una grande struttura di vendita non alimentare, con il recepimento del POIC 2011 si consente, a parità di SV globale, l'insediarsi di una grande struttura di vendita alimentare e non, di cui per alimentare massimo 1.500 mq (elevabile a 2.000 mq in caso di trasferimento di una media struttura alimentare esistente nell'ambito di almeno 500 mq di SV alimentare).

Per quanto riguarda il recepimento delle indicazioni del Piano Operativo provinciale per gli Insediamenti Commerciali (POIC) con riguardo all'area dell'insediamento produttivo ex-Sicem, si rimanda al Quadro Conoscitivo di detto Piano Provinciale del 2006 nonché ai documenti del POIC 2011 recentemente approvato; per quanto riguarda il recepimento del Piano di tutela degli insediamenti a rischio di incidente rilevante (insediamenti R.I.R.) elaborato dalla Provincia, si fa riferimento alle Tavole di detto Piano, già allegate alla Variante al POC e al RUE di Soliera approvata con delibera del C.C. n. 28 del 27/04/2007.

### **1) EVOLUZIONE DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE**

Le analisi riportate nella Relazione illustrativa del PSC di Soliera, con dati aggiornati al 1997, rilevavano sostanzialmente una ripresa della crescita della popolazione nella prima metà degli anni novanta rispetto al decennio precedente.

Il quadro che emerse nel 2009 alla luce dei dati aggiornati al 2006 confermava il trend di crescita che già emergeva, ma correggendolo nettamente al rialzo.

Nel corso degli anni '90 la crescita della popolazione si attesta complessivamente a +15,9%, corrispondente a circa 182 persone l'anno, ovvero circa tre volte la crescita di popolazione degli anni '80.

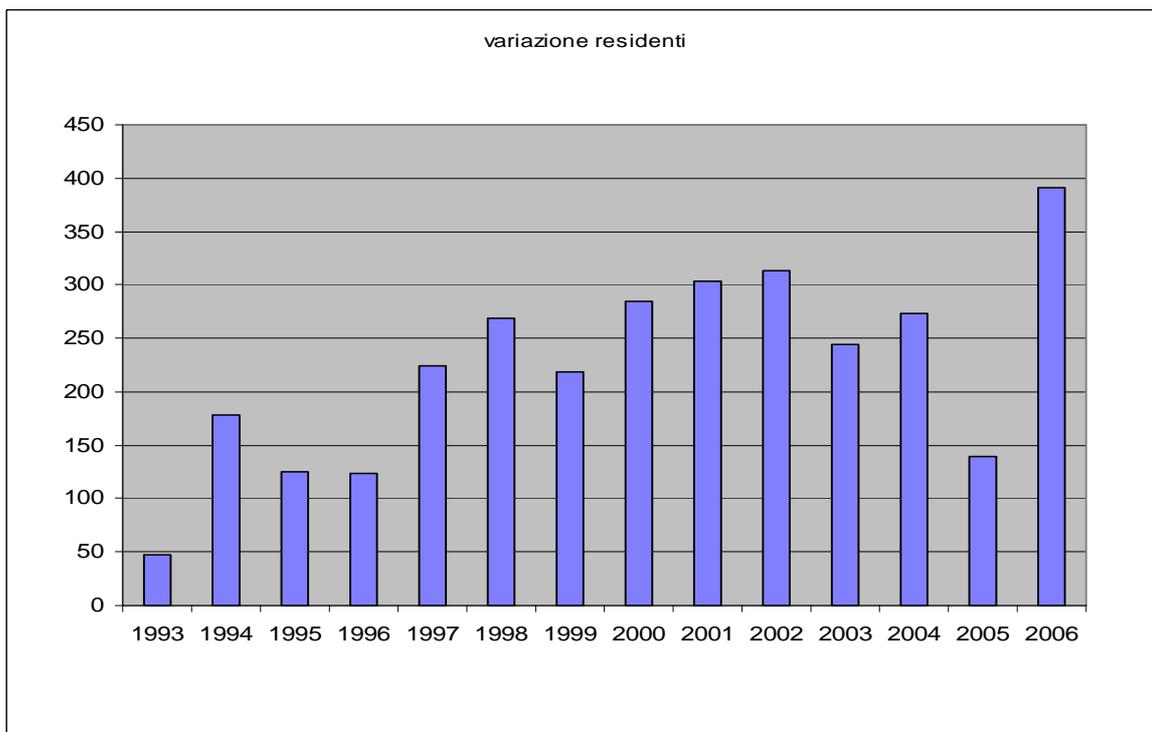
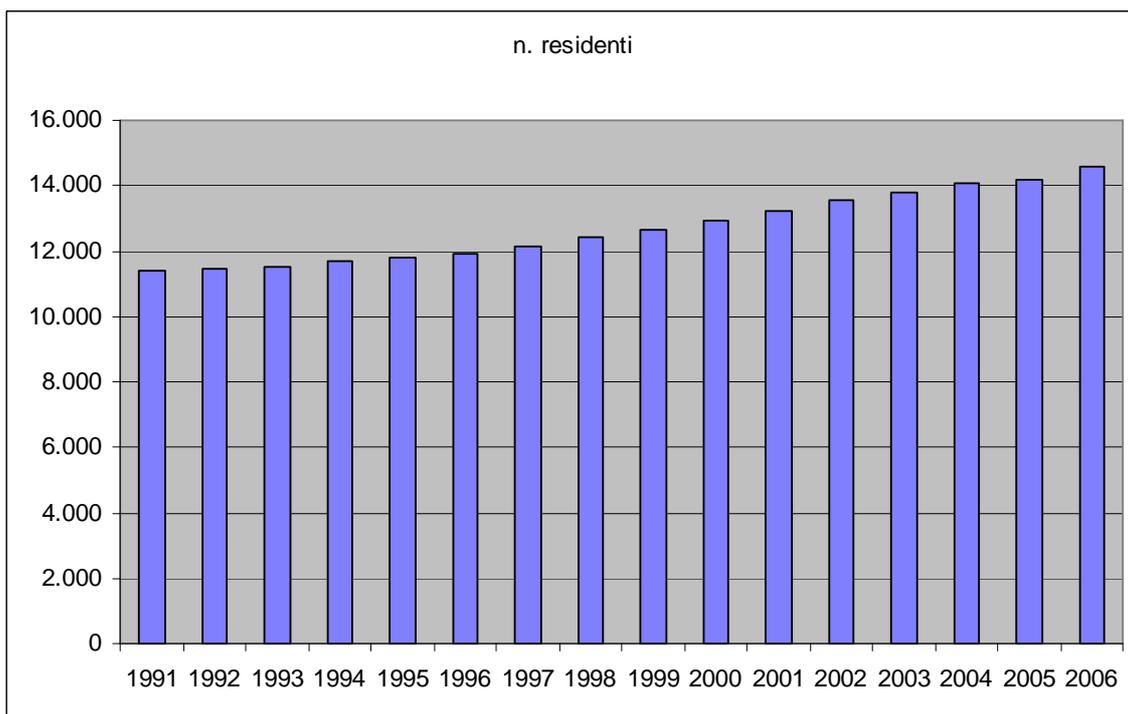
Il tasso di crescita maggiore si registra nella seconda metà degli anni '90. Osservando i dati per quinquennio risulta che a fronte di una crescita del +4,5% nel quinquennio 1991-1996, la crescita del quinquennio 1996-2001 è pari al 10,9%.

Nel quinquennio più recente tra il 2001 e il 2006 la popolazione cresce ancora del 10,3% ossia in linea con il quinquennio precedente. Su base decennale 1996-2006 si arriva ad una crescita record del 22% , superiore a quella che si era registrata negli anni '70, che era stato il precedente periodo di maggiore crescita.

<b>intervallo anni</b>	<b>variazione residenti</b>	<b>variazione %</b>
<b>1991 - 1996</b>	516	4,5%
<b>1996 - 2001</b>	1.302	10,9%
<b>2001 - 2006</b>	1360	10,3%

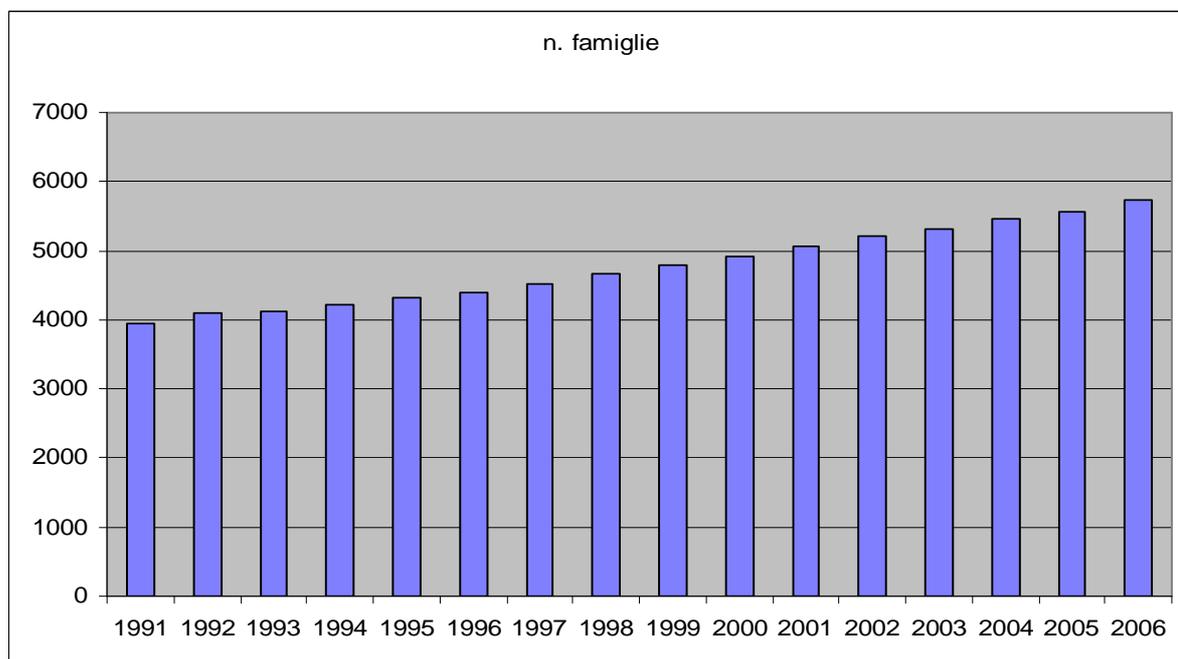
Il quadro di insieme della crescita della popolazione e del numero delle famiglie viene riportato nella tabella seguente.

<b>Anno</b>	<b>Residenti</b>	<b>Variazione residenti</b>	<b>var. % residenti</b>	<b>Famiglie</b>	<b>variazione famiglie</b>	<b>var. % famiglie</b>	<b>Componenti per famiglia</b>
1991	11.408			3.935			2,90
1992	11.450	42	0,37%	4.100	165	4,19%	2,79
1993	11.498	48	0,42%	4.116	16	0,39%	2,79
1994	11.676	178	1,55%	4.208	92	2,24%	2,77
1995	11.801	125	1,07%	4.311	103	2,45%	2,74
1996	11.924	123	1,04%	4.404	93	2,16%	2,71
1997	12.149	225	1,89%	4.516	112	2,54%	2,69
1998	12.418	269	2,21%	4.668	152	3,36%	2,78
1999	12.637	219	1,76%	4.795	327	7,32%	2,64
2000	12.922	285	2,26%	4.926	131	2,73%	2,62
2001	13.226	304	2,35%	5.068	142	2,88%	2,61
2002	13.539	313	2,37%	5.211	143	2,82%	2,60
2003	13.783	244	1,80%	5.310	99	1,90%	2,60
2004	14.056	273	1,98%	5.462	152	2,86%	2,57
2005	14.195	139	0,99%	5.555	93	1,70%	2,56
2006	14.586	391	2,75%	5.742	187	3,37%	2,54
2007	14.870	284	1,95%	5.832	90	1,57%	2,55

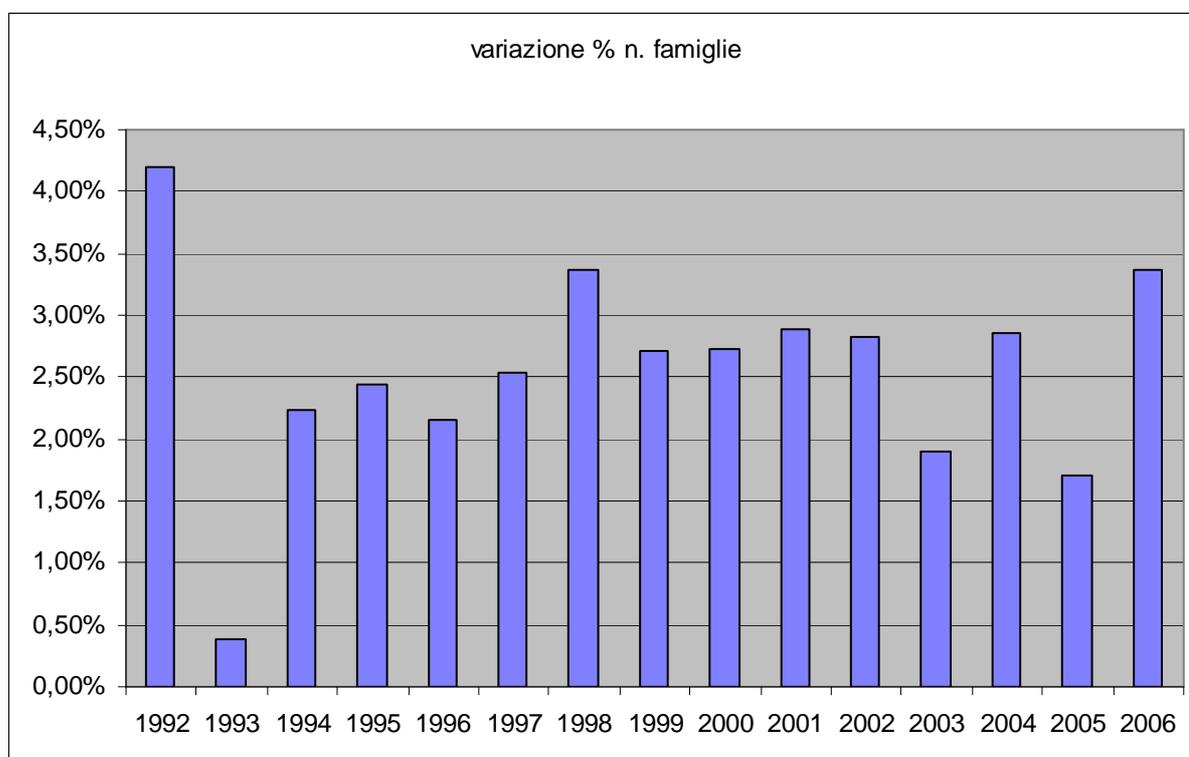


Come è evidente dai grafici nel corso degli ultimi quindici anni la crescita della popolazione si è mantenuta in costante crescita. Le variazioni dei residenti mostrano una crescita particolarmente sostenuta negli anni dal 1998 al 2004, con picchi massimi

di +313 unità nel 2002 e di +391 nel 2006.



Per quanto riguarda le famiglie la tendenza di lunga durata conferma un costante aumento del numero e nel contempo una progressiva diminuzione del numero medio dei componenti per ogni famiglia, passando dal 2,9 del 1991 al 2,56 del 2005.



Il forte incremento della popolazione ha comportato anche un consistente incremento del numero annuale di nati, come avviene solitamente quando l'incremento di popolazione è dovuto all'immigrazione, costituita frequentemente da famiglie di nuova formazione, quindi giovani e in età di riproduzione; un contributo particolare all'aumento delle nascite deriva poi dalla presenza che comincia ad essere consistente di famiglie ricongiunte di immigrati extracomunitari, che hanno una propensione ad un numero di figli maggiore delle famiglie italiane.

Mentre per tutti gli anni novanta la media annuale dei nati è stata intorno alle 90/100 unità all'anno, negli anni più recenti i valori sono aumentati considerevolmente: 168 nel 2004, 170 nel 2005, 178 nel 2006.

Ciò ha effetti significativi sulla domanda di servizi scolastici, che in questa fase interessa in particolare i servizi per l'infanzia precedenti alla scuola dell'obbligo ma nei prossimi anni arriverà ad interessare anche le fasce di età della scuola dell'obbligo.

## 2) EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO E DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio abitativo, secondo i dati dei censimenti ISTAT del 1991 e del 2001, il patrimonio edilizio abitativo è cresciuto da 4.168 a 5.377 alloggi, con un aumento di 1209 unità.

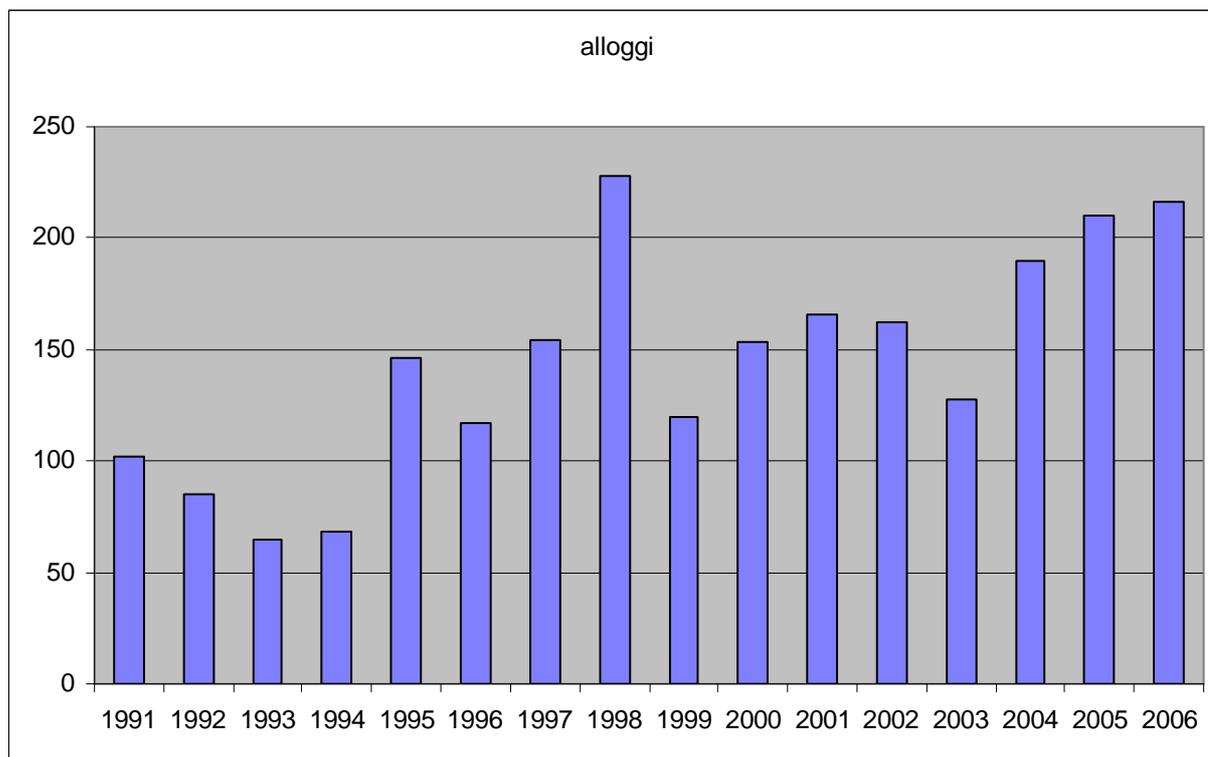
Il dato è perfettamente congruente con i dati, pur di diversa origine e significato, relativi alla produzione edilizia che indicano, per lo stesso decennio, una produzione di nuovi alloggi pari a 1238 unità.

I dati sulla produzione edilizia, essendo disaggregati per anno, forniscono un quadro più dettagliato fino agli anni più recenti. Ne emerge che nella prima metà degli anni '90 il numero degli alloggi costruito era in media di circa 93 alloggi annui; successivamente nella seconda metà degli anni '90 l'attività edilizia ha subito una impennata che ha portato a 154 il numero degli alloggi annui.

Ma l'aspetto più significativo da segnalare è che la tendenza per i primi anni del 2000 è quella di una ulteriore sostanziale crescita della produzione di nuovi alloggi che raggiunge una media quinquennale di 171 all'anno. Considerando poi solo gli ultimi tre anni, la media cresce ancora fino a oltre 200 alloggi/anno.

Anno	Numero alloggi di nuova costruzione	Totale alloggi per quinquennio	Media alloggi per quinquennio
1991	102		
1992	85		
1993	65		
1994	68		
1995	146	466	93
1996	117		
1997	154		
1998	228		
1999	120		
2000	153	772	154
2001	166		
2002	162		
2003	128		
2004	190		
2005	210	856	171
2006	216		

Di seguito il grafico relativo all'andamento del numero degli alloggi.



Si deduce che la produzione edilizia non ha dunque subito flessioni se non congiunturali, anzi ha mantenuto un trend di tendenziale crescita che restituisce una immagine di lunga durata di una domanda che non accenna ad attenuarsi.

### **3) ELEMENTI CONOSCITIVI ALLA DOMANDA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE AL MOMENTO DELLA VARIANTE 2009**

In comune di Soliera nel 2001 solo il 15 % delle abitazioni occupate sono in affitto, mentre tutto il restante l'85% è occupato dal proprietario o ad altro titolo ( che spesso è il comodato da parte di un parente proprietario...). Oggi, nel 2009, la quota in affitto sarà verosimilmente ancora diminuita.

La domanda esplicita in materia di edilizia residenziale sociale, al momento della Variante 2009, è rappresentata da 75 domande giacenti in graduatoria per gli alloggi di ERP (edilizia residenziale pubblica), ma anche dalle 212 famiglie che usufruiscono del contributo del fondo sociale per l'affitto (quasi il 30% delle famiglie che abitano in affitto). Verosimilmente comprese fra queste vi sono le 38 famiglie seguite dai servizi sociali per ragioni riconducibili al basso reddito.

A fronte di questa domanda, l'offerta sociale pubblica è costituita sola da 29 alloggi di ERP e altri 14 alloggi comunque assegnati per finalità sociali; le assegnazioni di alloggi ERP negli anni 2006-2009 sono state solo 6.

In questo quadro gli strumenti effettivi e più efficaci per andare incontro alla domanda

delle famiglie che hanno maggiore difficoltà ad accedere ad un'abitazione sono costituiti da un lato dal già citato fondo sociale per l'affitto e dall'altro dai contratti di affitto "a canone concordato" che grazie alle agevolazioni fiscali hanno avuto una buona diffusione. Al momento della Variante 2009 a Soliera vi sono 120 contratti in essere di questo tipo. Ipotizzando una scarsa sovrapposizione fra i canoni concordati e i contributi per l'affitto si arriva a oltre 300 famiglie che possono usufruire di una casa in affitto a condizioni agevolate rispetto al libero mercato.

Nelle condizioni attuali della finanza pubblica in cui le risorse finanziarie pubbliche per la produzione di nuovi alloggi ERP sono praticamente inesistenti, gli strumenti sui quali indirizzare le politiche locali per il diritto alla casa non sembrano essere né l'acquisizione di aree pubbliche per la realizzazione di ERP, né la realizzazione di abitazioni in proprietà a prezzi convenzionati con i classici interventi di PEEP degli anni passati, in quanto non sembra essere questa la risposta al tipo di domanda che si manifesta.

Appare piuttosto più utile ottenere dalle trasformazioni urbanistiche, attraverso specifici vincoli convenzionali, che una quota degli alloggi realizzati dai soggetti attuatori privati sia destinata all'affitto (permanente o almeno per un periodo consistente), a canone concordato o comunque convenzionato a un livello inferiore a quello del mercato.

#### **4) ELEMENTI CONOSCITIVI RELATIVI ALLE MODIFICHE DEL PERIMETRO DI AMBITI PRODUTTIVI**

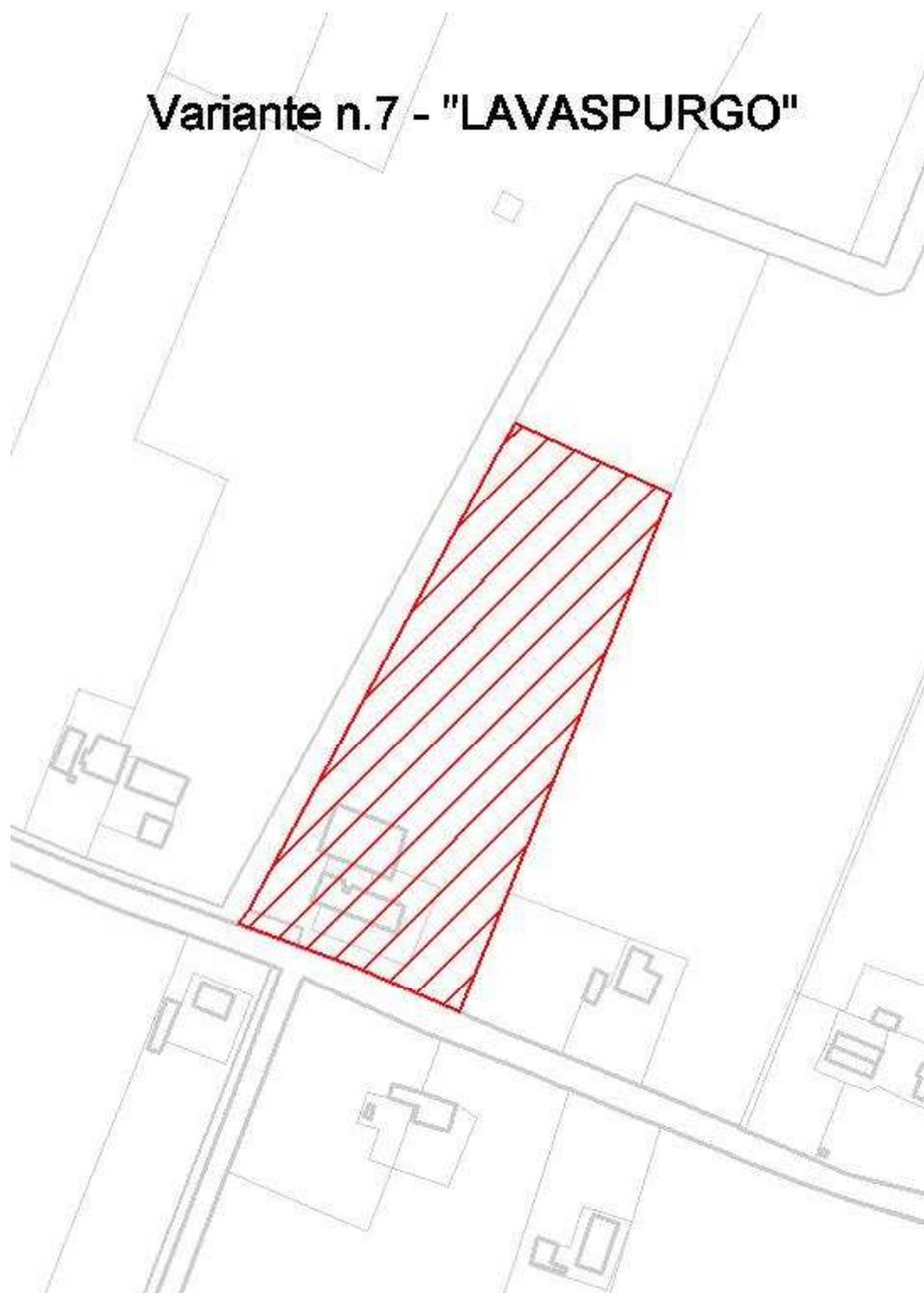
Con riguardo alle Varianti n.6, n.7 e n.8, riguardanti modifiche del perimetro di alcune attività produttive (rispettivamente la Cantina Sociale, la ditta Lavaspurgo e la ditta MAN PLAST) vengono allegati i relativi estratti catastali, ad evidenziazione dell'estensione della pertinenza.

Estratto catastale relativo alla variante n.6: il lotto individuato coincide con limiti di mappali catastali

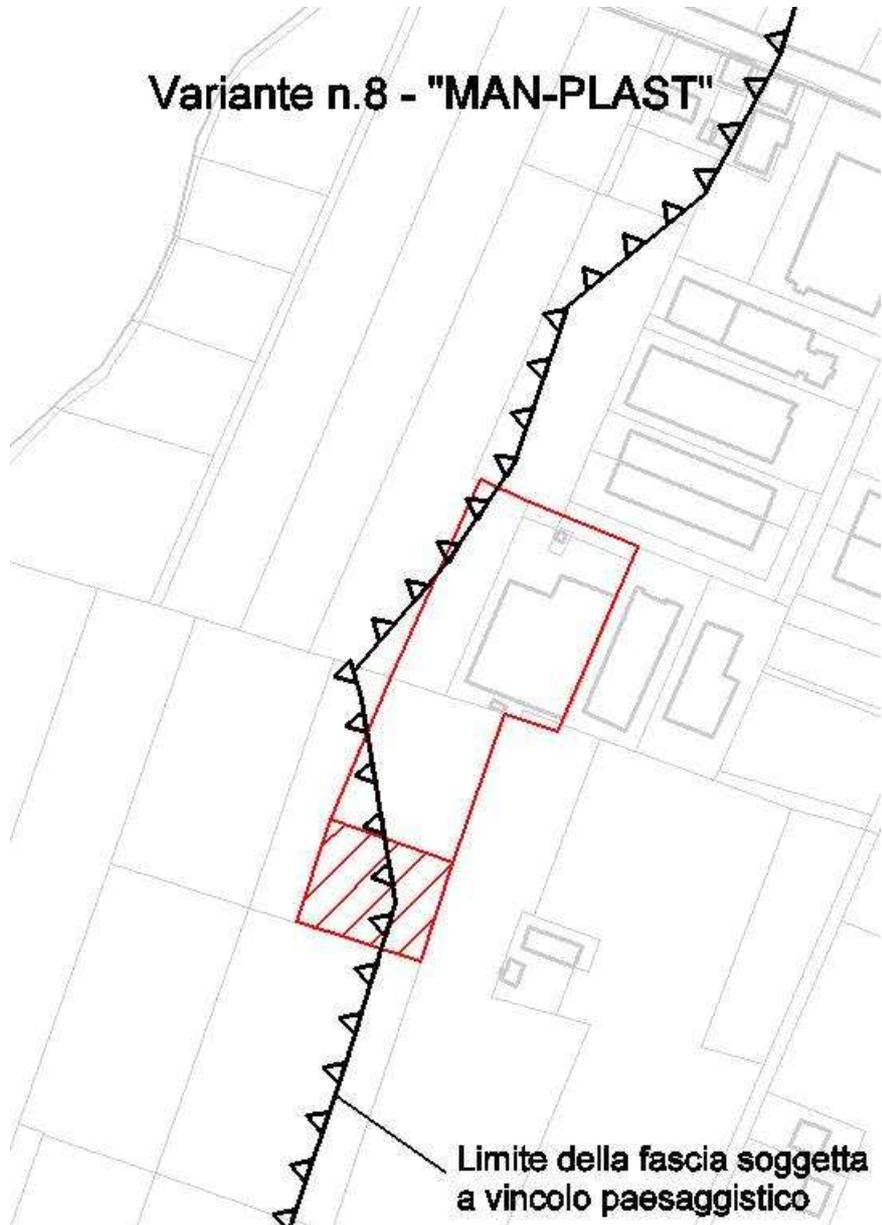
## **Variante n.6 - Cantina Sociale di Limidi**



Estratto catastale relativo alla variante n.7: il lotto individuato coincide con limiti di mappali catastali



Estratto catastale relativo alla variante n.8: il lotto individuato coincide con limiti di mappali catastali



**5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALLA VARIANTE N. 22:  
RIDUZIONE DELLA LARGHEZZA DELLA FASCIA DI TUTELA PER UN  
TRATTO DEL CANALE PRATI**

Foto n. 1: tratto iniziale del canale in prossimità del depuratore



Foto n. 2: tratto iniziale del canale in prossimità del depuratore



Foto n. 3, 4 e 5: tratto del canale in prossimità di Via Martiri Partigiani, parzialmente tombato





Foto n. 6: tratto del canale a ovest di Via Martiri Partigiani, ove permane la fascia di tutela di m. 50 per lato



Foto n. 7, 8 e 9: alcuni canali di bonifica in territorio di Soliera ai quali è stata applicata una fascia di tutela di 50 m. per lato, in relazione alle caratteristiche morfologiche e vegetazionali. presenza di filari alberati, presenza di arginature con strada ciclabile, maggiori potenzialità di svolgere la funzione di corridoio ecologico locale







## VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

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

---

Il PSC del Comune di Soliera è frutto della conversione degli elaborati del precedente PRG in applicazione delle disposizioni transitorie della L.R. 20/2000; pertanto esso non contiene un elaborato di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT).

Ne consegue che in occasione della Variante 2009 e della presente Variante 2012 non vi sono le condizioni per effettuare una Valsat completa, nella forma di un monitoraggio dell'evoluzione intervenuta degli indicatori individuati con la Valsat del PSC, e quindi di un raffronto complessivo della Valsat del Piano oggi proposto con la Valsat del Piano pre-vigente.

Ciò che è apparso possibile effettuare in questa fase è quindi solo un'analisi dei fattori di impatto dei singoli oggetti di variante, l'eventuale indicazione di azioni di mitigazione e una valutazione qualitativa della variazione delle condizioni di sostenibilità rispetto all'impianto complessivo delle scelte pre-vigenti.

Si formulano quindi nel seguito le valutazioni qualitative sulle principali componenti di impatto della variante 2009 nel suo complesso e della Variante Specifica 2012. Seguono inoltre otto schede di valutazione specifica (sempre qualitativa), relativamente ai sei ambiti interessati da varianti (varianti n.1, n.2, n.3, n.4, n.11 e n. 21) che implicano un incremento del carico insediativo e/o un incremento della superficie urbanizzabile per la residenza, e ai tre ambiti interessati dalle più significative varianti (n. 7, n. 12 e n.16) relative ad aree per attività produttive. La Variante 2012, inserisce un'apposita scheda d'ambito per l'area ex Sicem, contenente sia i riferimenti tipologici e quantitativi che le prescrizioni di Valsat che il PTCP ed il POIC 2011 prescrivono per la fase attuativa e che il PSC demanda quindi al POC/PUA.

Per quanto riguarda le previsioni per la residenza, le sei varianti suddette comportano complessivamente una potenzialità edificatoria aggiuntiva pari a 398 alloggi. Nel caso di un territorio con le caratteristiche socio-economiche di Soliera, la realizzazione di circa 400 alloggi si traduce necessariamente in un incremento di abitanti, anche se di entità non facilmente stimabile. Va richiamato ad esempio che, secondo i dati riportati nel Quadro Conoscitivo, nei sei anni fra il 2001 e il 2006 sono stati costruiti 1.203 alloggi, le famiglie sono aumentate di 816 unità e gli abitanti di 1.664. Anche se la dimensione media della famiglia è attestata sul valore di 2,55 persone per nucleo, l'effetto combinato dell'ingresso di nuove famiglie e della diminuzione di quelle preesistenti ha portato agli esiti suddetti per cui gli abitanti sono cresciuti appena il doppio di quanto sono cresciute le famiglie. Una stima che può apparire ragionevole è che i 400 alloggi aggiuntivi possano significare circa 800/900 abitanti aggiuntivi.

### ***Impatto sul consumo di suolo per lo sviluppo residenziale***

In termini di estensione del territorio urbanizzabile per lo sviluppo urbano prevalentemente residenziale, la sommatoria delle sei varianti suddette che hanno effetti di questa natura comporta un incremento di circa 22 ettari (non viene considerata in questa somma l'area di 13 ettari presso il cimitero che viene ceduta al Comune per dotazioni ecologiche, in quanto rimane un'area non urbana; e non vengono considerati inoltre i piccoli incrementi di superficie per attività produttive dovuti al riconoscimento di aree già oggi pertinenti ad attività produttive in essere).

Tuttavia una parte significativa di questo incremento del territorio urbanizzabile è costituita o va a compensare la cessione al Comune di cospicue aree a parco urbano o per servizi. Tenendo conto di questo aspetto il bilancio dettagliato delle sei varianti suddette è il seguente.

N. variante	Incremento lordo della ST	Cessioni di aree a verde o servizi extra-standard	Incremento netto	Note
1 – Via Papotti Limidi	55.600	15.050	40.550	Per servizi pubblici
2- Via Arginetto capoluogo	24.300	30.200	- 5.900	Da Master-Plan del Parco Arginetto
3 Via Serrasina capoluogo-	28.300	/	28.300	
4 – Via Gambisa capoluogo	87.000	35.000	52.000	Per parco e scuola materna
11 – Via Corte capoluogo	16.500	/	16.500	
21- Sozzigalli	8.100	10.000	- 1.900	Per scuola
TOTALE	219.800	90.250	129.550	

Il bilancio delle aree di nuova individuazione destinate effettivamente all'edificazione residenziale al netto di quelle per parchi urbani e servizi extra-standard è pertanto di circa 12, 95 ettari.

### ***Impatto sul consumo di suolo per lo sviluppo delle attività produttive***

La variante 2009 individua un solo ambito specializzato per nuovi insediamenti produttivi: si tratta di un'integrazione del più ampio ambito specializzato produttivo di Sozzigalli, di cui alla Variante n. 12.

Questa nuova area ha una superficie territoriale di 8.920 mq. Tuttavia una parte molto consistente di essa (oltre la metà e precisamente non meno di 4.600 mq) è utilizzabile esclusivamente per la realizzazione di dotazioni ecologiche; la parte restante

effettivamente utilizzabile per l'insediamento di nuove attività misura 4.300 mq.

A fronte di ciò, con la Variante descritta al n. 5. si provvede a ridurre l'estensione dell'ambito specializzato per attività produttive di Limidi riportando al territorio rurale una superficie non attuata pari a 4.330 mq. Il bilancio

I due provvedimenti suddetti comportano quindi un bilancio complessivo nullo da questo punto di vista.

Il provvedimento del 2009 contiene ulteriori varianti specifiche relative a singole attività produttive insediate in ambiti specializzati per attività produttive (varianti n. 6, n.7 , n.8 e n.16). Ciascuna di queste varianti consiste in una riperimetrazione del lotto di pertinenza di ciascuna attività per farlo corrispondere con i limiti catastali e proprietari. Pertanto tutte queste varianti non costituiscono "ambiti produttivi di nuovo insediamento", non offrono alcuna nuova possibilità di insediamento per nuove attività, ma forniscono solo possibilità di mero adeguamento di attività già insediate; in tal senso non rientrano nelle disposizioni riguardanti il bilancio dei nuovi insediamenti produttivi di cui agli artt. 51 e 58 del PTCP.

La Variante 2012 interviene sull'ambito denominato ex-Sicem consentendo una diversa distribuzione della superficie di vendita da non alimentare ad alimentare. Mantenendo invariato il limite massimo complessivo di 10.000 mq di Superficie di Vendita già previsto nella precedente pianificazione di settore, distribuita in parti uguali tra i due Fabbricati "A", posto sul fronte strada (Strada Nazionale per Carpi S.P. 413), e "B", viene ammessa una grande struttura di vendita di tipo non alimentare e alimentare, coi limiti di cui al POIC 2011.

Questa variante non costituisce "ambiti produttivi di nuovo insediamento", non offre alcuna nuova possibilità di insediamento per nuove attività, ma fornisce solo possibilità di mero adeguamento di attività già previste; in tal senso non rientra nelle disposizioni riguardanti il bilancio dei nuovi insediamenti produttivi di cui agli artt. 51 e 58 del PTCP. Tale provvedimento, di adeguamento allo strumento sovraordinato, comporta quindi un bilancio complessivo nullo da questo punto di vista.

Il PSC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.77 del 03/12/2003 e successive varianti identificano l'area come Ambito specializzato per attività produttive – comparto D3.1 per insediamenti commerciali. Sull'area è vigente un PUA approvato con DCC n.40 del 22/04/2009.

Da un punto di vista socio economico l'area di possibile attrazione dell'attività commerciale è racchiusa in un'isocrona che non supera i 20 minuti di raggio se percorsa con mezzi motorizzati, con interessamento dei vicini abitati di Carpi, Correggio, Modena, Campogalliano, ecc.

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

Le varianti proposte e le nuove potenzialità di trasformazione introdotte con la Variante 2009 non confliggono né mostrano interferenze problematiche con particolari elementi di interesse naturalistico o di interesse storico-culturale individuati come meritevoli di tutela dal PTCP o dal PSC stesso.

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

culturale o testimoniale.

L'ambito per nuovi insediamenti introdotto con la variante n. 4, nel capoluogo in fregio alla Via Gambisa, ricomprende quattro edifici tutelati come beni di interesse storico culturale e testimoniale: una casa padronale rurale, nonché una corte rurale costituita da una casa, una stalla-fienile e un altro accessorio agricolo. La previsione di urbanizzazione dell'ambito non contraddice la tutela degli edifici, a condizione che siano assunti gli accorgimenti progettuali conseguenti; in particolare gli edifici preesistenti, che hanno accesso direttamente dalle strade che costeggiano l'ambito, dovranno essere scorporati dalle nuove urbanizzazioni insieme alla loro area di pertinenza in modo da conservare non solo la loro struttura fisica ma anche i rapporti spaziali fra questi e le proprie pertinenze, ivi compreso le alberature di pertinenza.

La Variante 2012, che agisce solo nell'ambito denominato ex-Sicem, ammettendo solo una diversa distribuzione della superficie di vendita da non alimentare ad alimentare, senza incremento di quanto già autorizzato, non comporta un aggravamento delle problematiche con elementi di interesse naturalistico o di interesse storico – culturale individuati come meritevoli di tutela dal PTCP o dal PSC stesso. In particolare, trattandosi esclusivamente di modifica alla categoria di destinazione d'uso ammessa, la variante di per sé non comporta situazioni di interferenza con aree tutelate o con singoli elementi di interesse vegetazionale tutelati, e neppure situazioni di criticità riguardo agli elementi e segni residui della centuriazione romana o ad edifici di interesse storico – culturale o testimoniale.

Pur non interferendo la variante 2012 con elementi e sistemi di tutela del PTCP, essendo l'ambito ex-Sicem interessato direttamente e/o marginalmente da questi, in fase attuativa si devono esplicitare le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con le seguenti tutele di PTCP:

- Viabilità storica (art. 44 A, PTCP);
- Elementi e zone di tutela della centuriazione (art. 41B, comma 2, lettera b, PTCP);
- Zone di tutela degli elementi della centuriazione (art. 41B, comma 2, lettera a, PTCP);
- Prossimità ad un Corridoio ecologico locale (art. 29, PTCP);
- Grado di vulnerabilità dell'acquifero estremamente basso. Limite delle aree soggette a criticità idraulico (art. 11, PTCP).

### ***Impatto sui consumi idrici e lo smaltimento dei reflui***

Il comune di Soliera non presenta particolari problematiche dal punto di vista della distribuzione delle risorse idriche, mentre presenta criticità da lungo tempo note ed affrontate per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui nella zona orientale del capoluogo, dove si collocano gli ampliamenti degli ambiti per nuovi potenziali insediamenti urbani di cui alle varianti n.2 e n.3 della Variante 2009.

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

Le nuove potenzialità edificatorie introdotte con la Variante 2009 si collocano nell'area servita da queste opere già previste, e in particolare quanto previsto nell'Accordo ex-art. 18 che motiva la Variante n. 3 costituisce un passaggio essenziale per rendere meno onerosa per il Comune la realizzazione delle opere stesse, poiché contempla la cessione al Comune dell'area ove deve realizzarsi la vasca.

Non si segnalano criticità sostanziali riguardo all'ambito per nuovi insediamenti individuato a Limidi, né per quello individuato nella zona nord-ovest del capoluogo presso la Via Gambisa.

Sulla base del contributo conoscitivo e valutativo apportato in sede di Conferenza di Pianificazione della Variante 2009, da parte di ARPA, di AIMAG e del Consorzio di Bonifica Parmigiana-Moglia-Secchia si segnalano nelle schede di Valsat relative a ciascuna nuova previsione una serie di aspetti che dovranno essere tenuti in considerazione in sede di pianificazione operativa e di progettazione attuativa.

La Variante 2012, intervenendo esclusivamente su una diversa distribuzione della superficie di vendita del comparto ex – Sicem, non comporta un peggioramento dal punto di vista della distribuzione delle risorse idriche e dello smaltimento dei reflui, visto che rimane inalterata la Superficie di Vendita complessiva già ammessa nel comparto, pari a 10.000 mq, così come non viene modificato il parametro relativo alla Superficie permeabile minima da rispettarsi all'interno del comparto attuativo.

Si prescrive comunque che, in fase attuativa, per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui siano esplicitate le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi, così come disposto dalla Valsat del POIC 2011.

Sulla base delle valutazioni e delle osservazioni presentate in sede di Conferenza di Pianificazione della Variante 2012, da parte di ARPA, di AIMAG e del Consorzio di Bonifica Parmigiana-Moglia-Secchia, si segnala nella scheda di Valsat relativa all'ambito ex-Sicem che viene introdotta, una serie di aspetti di cui si dovrà tener conto in fase attuativa, come: eventuali incrementi dei flussi di traffico, verifica delle superfici impermeabilizzate e conseguente calcolo delle portate di pioggia, verifica della potenzialità delle reti, valutazione del servizio di raccolta e trasporto rifiuti, presenza di reti in esercizio all'interno dell'ambito e studio idrologico-idraulico.

### ***Impatto sui consumi energetici e le emissioni in atmosfera***

La realizzabilità di circa 400 nuovi alloggi, che secondo la stima aleatoria prima esposta potrebbe tradursi in un incremento di 800/900 abitanti, costituisce necessariamente un fattore di incremento dei consumi energetici e di correlate emissioni in atmosfera.

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

Tenendo conto che il Consiglio Regionale ha approvato l'“Atto di indirizzo e

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

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

In merito alla Variante 2012, relativamente all’ambito ex-Sicem, intervenendo esclusivamente su una diversa distribuzione della superficie di vendita, non determina un peggioramento dal punto di vista dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera, visto che rimane inalterata la superficie di vendita complessiva di 10.000 mq. Si rammenta che, in fase attuativa, si devono comunque esplicitare le misure di contenimento dei consumi energetici e di emissione in atmosfera necessari ad assicurare la compatibilità con l’ *“Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici”*, e sue successive modifiche e integrazioni.

### ***Impatto sul suolo e il sottosuolo***

Gli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani che vengono individuati con la Variante 2009 sono tutti costituiti da aree in quel momento utilizzate come seminativi semplici, senza particolari soprassuoli.

I nuovi ambiti introdotti dalla Variante 2009 interessano solo marginalmente aree individuate dal PSC come aree da sottoporre a “tutela dei corpi idrici sotterranei”. Peraltro, anche per le porzioni marginali in cui vi è sovrapposizione con la tutela delle acque sotterranee (ambiti di cui alle varianti 1 e 3), ciò costituirebbe impedimento solo all’insediamento di industrie o depositi che trattano liquidi o sostanze idrosolubili che potrebbero comportare inquinamento della falda, mentre nulla osta a nuovi insediamenti urbani residenziali.

Le aree interessate da modesti ampliamenti di ambiti per attività produttive, quali pertinenze di attività produttive in atto, non interessano aree soggette a “tutela dei corpi idrici sotterranei”.

La Variante 2012 interviene in recepimento del POIC 2011, in un ambito di riqualificazione già interessato da previsioni commerciali, senza modificare il parametro della superficie permeabile minima, incrementare la potenzialità edificatoria complessiva del comparto e neppure la Superficie di Vendita massima ammessa che rimane 10.000 mq. Con la variante viene solamente consentita una diversa distribuzione della SV, ammettendo che la grande struttura di vendita extra-alimentare di 5.000 mq già programmata, possa esserlo anche per i generi alimentari e sia possibile insediare medie strutture non alimentari. La modifica normativa, per quanto esplicitato, non ~~determina~~ **dovrà determinare** un aggravio dal punto di vista dell’impatto sul suolo e sul sottosuolo. **In fase attuativa, si dovranno definire le misure di protezione e mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell’intervento dal punto di vista dell’impatto sul suolo e sottosuolo, garantendo, di minima, che non**

venga aggravato l'esistente parametro della superficie permeabile minima e, ove possibile, migliorandolo.

### ***Impatto sulla mobilità***

Per quanto riguarda i nuovi ambiti potenzialmente urbanizzabili per insediamenti residenziali programmati dalla Variante 2009, si valuta in via sintetica e qualitativa che non siano tali da comportare modifiche rilevabili sulle criticità del sistema della mobilità, anche in relazione ad una situazione attuale della viabilità urbana di Soliera che presenta condizioni generalmente non critiche.

I nuovi ambiti urbanizzabili introdotti nel 2009 si collocano in posizioni tali che i nuovi abitanti avranno accessibilità ai principali servizi pubblici ad uso più frequente ad una distanza pedonale e senza attraversare strade della rete della viabilità primaria e secondaria; in particolare sono agevolmente accessibili i servizi scolastici di base, aree a verde attrezzato, servizi collettivi civili e religiosi.

Per quanto riguarda la previsione della possibilità di insediamento di una grande struttura di vendita nell'area dello stabilimento ex-SICEM, la Variante 2009 rimanda a quanto contenuto nella Valsat del Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali della Provincia del 2006 e alle successive determinazioni riguardo alla razionalizzazione del contiguo svincolo della S.P. 413 e dell'accesso al nuovo attrattore, che saranno assunte in sede di accordo territoriale con la Provincia per l'approvazione del PUA, preliminare al rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Il POIC approvato nel 2011, che la Variante 2012 al PSC recepisce, ammette nel comparto ex-Sicem una grande struttura di vendita non alimentare e alimentare e un'aggregazione di medie strutture non alimentari, senza modificare la Superficie di Vendita già consentita dagli strumenti di pianificazione. Come si legge nella scheda di Valsat del POIC, "per migliorare ed incanalare i flussi del traffico motorizzato a favore della sicurezza della zona è stato previsto di sostituire l'incrocio esistente tra la S.P. 413, la S.P. 12 con una rotatoria, in cui si immettono la S.P. 413, la S.P. 12 e la corsia di uscita dal centro produttivo e commerciale, già realizzata sulla base di un accordo sottoscritto tra il comune e la proprietà dell'area in data 05.12.2006. E' previsto un percorso specifico per autocarri e tir, per la circolazione e le operazioni di carico e scarico delle merci. L'influenza del flusso di traffico generato dall'insediamento commerciale risulterà meno impattante sulla Sp 413 in conseguenza della sostituzione degli incroci semaforizzati a favore della nuova rotatoria. La capacità di strade a due corsie, una per direzione, è di 200 veq/h. Il numero di veicoli in transito nella S.P. 413 e S.P. 12 allo stato attuale è 1295 veq/h e 558 veq/h rispettivamente."

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

In merito al carico urbanistico che potrebbe determinarsi a seguito della previsione della grande struttura di vendita sull'area ex Sicem, si ritiene utile richiamare la

comunicazione della Regione Emilia Romagna Servizio Commercio e qualità aree turistiche prot. 46607 del 20/02/2012, la quale chiarisce che "Per quanto concerne il settore alimentare è del tutto evidente che l'attrattività delle strutture commerciali e il carico urbanistico che esse producono deriva in misura determinante dal settore merceologico dell'attività svolta. Il carico urbanistico del settore alimentare risulta di gran lunga superiore a quello del non alimentare e a questa impostazione sono orientate le misure contenute nella disciplina regionale". In considerazione di ciò, in fase attuativa si dovrà tenere conto del maggior carico urbanistico indotto dalla presenza di una struttura di vendita alimentare e prevedere le dovute opere infrastrutturali e di mitigazione.

### ***Sostenibilità rispetto all'inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico***

I nuovi ambiti potenzialmente urbanizzabili per insediamenti residenziali programmati dalla Variante 2009 si localizzano in aree non interessate da particolari fonti di inquinamento acustico, atmosferico o elettromagnetico.

Fa eccezione l'ambito individuato con la Variante n. 4 che è attraversato da una linea elettrica aerea di media tensione; si ritiene che nell'economia dell'urbanizzazione dell'ambito la linea possa essere interrata o spostata, quale soluzione preferibile rispetto ad una progettazione dell'intervento condizionata dalla fascia di rispetto.

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

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

La Variante 2012 agisce esclusivamente sul comparto già programmato dell'area ex-Sicem, ammettendo all'interno dello stesso PUA, una diversa distribuzione della superficie di vendita massima, già prevista, di 10.000 mq. Non determinando la variante un'alterazione della SV già ammessa, e neppure della Superficie utile o complessiva, così come della superficie permeabile e non prevedendo altresì cambi d'uso se non all'interno della medesima categoria, si ritiene che possa non comportare un aggravio, rispetto a quanto già pianificato, dal punto di vista dell'inquinamento acustico, atmosferico o elettromagnetico. Nel caso di aumento sostanziale del traffico da e per il comparto rispetto a quanto precedentemente valutato, si segnala la necessità in fase attuativa di una verifica dell'inquinamento atmosferico ed acustico che questo potrebbe determinare.

### ***Impatto sociale***

Con la Variante 2009 non si rilevano impatti potenzialmente negativi sulla compagine sociale.

Si rileva, sempre in sede di Variante 2009, l'impatto socialmente positivo relativamente:

- alla possibilità di realizzare un ampliamento del sistema dei servizi pubblici nella frazione di Limidi nell'ambito per nuovi insediamenti che viene individuato con la Variante n.1, a ridosso dell'attuale complesso scolastico e Centro civico;
- alla possibilità di realizzare orti per anziani e un'area boscata nell'area che verrà acquisita dall'Amministrazione Comunale ad est del Capoluogo in relazione all'accordo ex-art. 18 di cui alla Variante n. 3;
- alla possibilità di acquisire l'area per la realizzazione di una nuova scuola materna nel capoluogo nell'ambito di cui alla Variante n.4, e all'ampliamento dell'area che viene acquisita per la nuova scuola di Sozzigalli in relazione alla Variante n. 21
- alla possibilità di realizzare quote edilizia residenziale sociale negli ambiti di cui alle Varianti n. 3 e 4 grazie alla possibilità di disporre di quote di diritti edificatori in capo all'Amministrazione comunale.

La Variante 2012 recepisce, nell'ambito denominato ex-Sicem, la possibilità di insediamento di una grande struttura di vendita alimentare ed extralimentare e di un'aggregazione di medie strutture non alimentari fino ad un massimo di 10.000 mq di SV complessivi. L'ambito risulta di facile accessibilità sia dal centro urbano di Soliera che dai nuclei insediativi posti nelle vicinanze, essendo posto a ridosso del centro abitato del capoluogo comunale e su di un'asse di scorrimento viario nord-sud importante quale è la SP 413. Si segnala comunque l'obbligo di valutare, in fase attuativa, un potenziamento del collegamento del comparto con il trasporto pubblico locale e dei collegamenti ciclo pedonali affinché sia possibile per qualsiasi fascia sociale usufruire del complesso commerciale e delle sue offerte.

### **Conclusioni e sintesi non tecnica**

L'impatto principale dell'insieme di nuove previsioni che sono oggetto della Variante 2009 è quello dell'incremento delle potenzialità di consumo di suolo per lo sviluppo urbano residenziale, incremento che, peraltro, in termini quantitativi, è contenuto, sia pure di poco, entro i limiti massimi stabiliti dal PTCP della provincia di Modena all'art. 50 comma 7.

La Variante 2012, intervenendo solo su di una diversa distribuzione della superficie di vendita di un comparto a destinazione commerciale già precedentemente programmato, non comporta impatti significativi sul territorio. Tuttavia, trattandosi nel caso in specie di consentire che la grande struttura di vendita extralimentare qui già programmata, possa ospitare anche la vendita di generi alimentari fino a 1.500 mq della superficie di vendita già ammessa (aumentabili a 2.000 mq se connessi al trasferimento di una media struttura alimentare di 500 mq) e che gli esercizi extralimentari possano essere medie strutture aggregate, potrebbe la nuova previsione determinare un aumento di flusso di traffico da e per il comparto significativo rispetto a quanto precedentemente previsto. In considerazione di ciò si ritiene che, in fase attuativa, sia da indagare l'eventuale ricaduta del traffico sulla viabilità provinciale utilizzando dati aggiornati così da determinare se effettivamente la variante comporti una variazione significativa dei flussi e quindi renda necessario interventi di adeguamento e mitigazione dell'impatto.

Di seguito si espongono le **SCHEDE DI VALSAT SPECIFICHE** per ciascuna delle

nuove previsioni più significative che intende introdurre con la presente variante.

<b>Ambito di nuovo insediamento a Limidi (variante n.1)</b>		
<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	L'ambito si sviluppa a sud del centro di Limidi (Via Papotti), a ridosso delle scuole e del Centro civico (ST. mq. 55.600).
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	L'urbanizzazione di quest'area si sviluppa in continuità con il tessuto già urbanizzato e in prossimità dei principali servizi pubblici, con l'obiettivo dichiarato di acquisire alla collettività le aree per il potenziamento del polo scolastico, del centro civico e dei relativi parcheggi .
<b>3</b>	<b>Stima del carico urbanistico</b>	In funzione dell'obiettivo prioritario dell'Amministrazione comunale di acquisire aree per servizi, è prospettata una densità edilizia territoriale bassa (0,17 mq/mq ) per una capacità insediativa di 9.452 mq ( circa 67 alloggi + circa 1.110 mq per attività commerciali )
<b>4</b>	<b>Sicurezza idrogeologica</b>	Vedi Relazione geotecnica.

	<p><b>Sicurezza sismica</b></p>	<p>Vedi l'elaborato: <b>“Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all’edificazione.</b></p> <p>I risultati delle prove eseguite hanno evidenziato una generale omogeneità in senso areale che verticale dei terreni presenti nel sottosuolo, sia dal punto di vista litostratigrafico che geotecnico, evidenziando la presenza di terreni con scadenti caratteristiche di portanza.</p> <p>L’analisi dei dati esistenti per aree limitrofe a quella in esame aveva messo in evidenza la presenza di terreni con caratteristiche di portanza discrete, con valori di Rpm dello strato superficiale (da -1,0 a -4,0 m di profondità dal p.c.) compresi tra 8,0 kg/cm<sup>2</sup> e 12,0 kg/cm<sup>2</sup>; tuttavia l’indagine puntuale eseguita in questa sede ha rilevato la presenza di uno strato superficiale caratterizzato da parametri di resistenza geomeccanica molto scadenti.</p> <p>Le prove eseguite hanno infatti evidenziato l’esistenza nell’area di uno strato superficiale con spessore pari a circa 10 m costituito da una prevalenza di terreni coesivi argilloso limosi, caratterizzato da valori dei parametri di resistenza geomeccanica molto scadenti con Rpm pari a circa 5 Kg/cm<sup>2</sup> e valori minimi pari a 2 Kg/cm<sup>2</sup>. Lo strato superficiale sovrasta un secondo strato continuo fino a circa -30,0 m di profondità dal p.c. costituito anch’esso da prevalenza di terreni coesivi argillosi con possibili intercalazioni decimetriche di livelli argilloso sabbiosi, ma contraddistinto da parametri geotecnici più elevati rispetto allo strato precedente con valori di Rpm mediamente compresi tra 10,0 kg/cm<sup>2</sup> e 14,0 kg/cm<sup>2</sup>.</p> <p>Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini geognostiche eseguite è possibile affermare che l’area presenta una situazione litostratigrafica e geotecnica del sottosuolo particolarmente delicata e che necessita di particolare attenzione nelle varie fasi di progettazione degli interventi che si intendono realizzare. Infatti sarà necessario prevedere un’attenta ed accurata indagine geognostica, finalizzata alla esatta definizione delle caratteristiche geomeccaniche del terreno in corrispondenza di ogni singolo intervento.</p> <p>Considerando le scadenti caratteristiche di resistenza meccanica del terreno di fondazione la scelta fondazionale dovrà essere valutata in funzione delle opere che si intenderanno realizzare, in questa sede non si esclude la possibilità di dover eseguire interventi di consolidamento del terreno di fondazione che dovrà eventualmente essere predisposta sulla base di apposite campagne d’indagine geognostiche. Per quanto riguarda la pericolosità sismica locale, in sede di POC o di PUA dovrà essere eseguita una indagine geognostica integrativa che accerti l’assenza su tutta l’estensione dell’ambito di livelli sabbiosi potenzialmente liquefacibili, la cui presenza è stata esclusa in questa sede sulla base dei dati disponibili.</p> <p>Qualora venisse accertata la presenza di livelli sabbiosi, per queste aree in sede di POC di PUA, ai sensi della DAL RER 112/2007, dovrà essere eseguito un approfondimento di III Livello. Per la restante area sono ritenuti sufficienti approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e sono richiesti approfondimenti di III livello per la stima degli eventuali cedimenti post sismici in presenza di terreni con scadenti caratteristiche meccaniche.</p> <p>Sulla base degli studi eseguiti <b>si dichiara la fattibilità della variante urbanistica in oggetto</b> alle condizioni sopra riportate.</p>
--	---------------------------------	--

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

**Modifiche correlate all'elaborazione del Master-Plan per l'assetto della zona di Via Arginetto nel capoluogo (variante n.2)**

1	<b>Note descrittive</b>	<p>Si tratta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- di un ampliamento (St. mq. 24.300) di un ambito per nuovi insediamenti residenziali già individuato nel PSC, ad est della prosecuzione di Via Arginetto,</li> <li>- nell'incremento di capacità edificatoria nell'ambito da riqualificare AR2 corrispondente al magazzino comunale;</li> </ul>
2	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	<p>L'estensione dell'ambito per nuovi insediamenti è finalizzata a completare l'assetto planivolumetrico dello sviluppo urbano in questa zona, come prefigurato nel Master-Plan approvato dal Comune</p> <p>L'incremento di edificazione nell'ambito AR2 del magazzino comunale è finalizzato a realizzare una densità e una caratterizzazione più marcatamente urbana ad una porzione del capoluogo che peraltro sarà caratterizzata da un amplissimo sistema di aree pubbliche comprendenti un ampio parco verde a libera fruizione e aree attrezzate per attività sportive e servizi scolastici</p>
3	<b>Stima del carico urbanistico</b>	L' incremento di capacità insediativa è pari a mq. 14.135 (circa 113 alloggi)
4	<b>Sicurezza idrogeologica</b>	Vedi Relazione geotecnica.

	<p><b>Sicurezza sismica</b></p>	<p>Vedi l'elaborato: <b>“Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all’edificazione”</b>.</p> <p>I risultati delle prove eseguite hanno evidenziato una generale omogeneità in senso areale che verticale dei terreni presenti nel sottosuolo, sia dal punto di vista litostratigrafico che geotecnico, evidenziando la presenza di terreni con caratteristiche di portanza da mediocri a buone.</p> <p>Dall’analisi dei risultati delle prove penetrometriche è possibile affermare che il sottosuolo dell’area in esame è caratterizzato da una generale omogeneità litologica e geotecnica, con una prevalenza di litotipi argilloso/limosi, continui sino a 25,0 m di profondità, a cui si intercalano sottili lenti argilloso sabbiose, rilevate alla profondità compresa tra 5,0 e 6,0 m; tale strato argilloso presenta valori di resistenza geomeccanica da mediocri a buoni. Al di sotto dello strato argilloso è presente uno strato prevalentemente sabbioso rilevato da -25,0 m a -30,0 m caratterizzato da elevati parametri di resistenza geomeccanica.</p> <p>Per quanto riguarda la pericolosità sismica locale, in sede di POC o di PUA sono ritenuti sufficienti approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, ma sono richiesti approfondimenti di III livello per la stima degli eventuali cedimenti post sismici, laddove ulteriori indagini geognostiche rilevino l’effettiva presenza di terreni con scadenti caratteristiche meccaniche.</p> <p>Con specifico riferimento alla <b>liquefazione</b> dei terreni si ritiene necessario eseguire ulteriori indagini ed opportune verifiche nella successiva fase attuativa, in quanto le verifiche eseguite sui dati di una prova eseguita dallo scrivente esternamente al comparto ma prossima ad esso, hanno evidenziato la presenza di uno strato liquefacibile, ancorché non rilevato dall’unica prova eseguita sul comparto. Qualora l’indagine geognostica integrativa accerti la presenza di livelli sabbiosi potenzialmente liquefacibili, per queste aree in sede di POC o di PUA, ai sensi della DAL RER 112/2007, dovrà essere eseguito un approfondimento di III Livello. Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini geognostiche eseguite è possibile affermare che l’area presenta condizioni favorevoli all’edificabilità, e per la quale <b>si dichiara la fattibilità della variante urbanistica in oggetto</b> alle condizioni sopra riportate. In linea generale, sulla base dei risultati ottenuti, si ritiene che si potranno utilizzare fondazioni dirette superficiali, la cui scelta dovrà essere valutata sia in funzione delle opere che si intenderanno realizzare sia in relazione ai risultati di ulteriori indagini geognostiche che dovranno essere previste ed eseguite per ogni singolo intervento.</p>
--	---------------------------------	--

5	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	La punta meridionale dell'ampliamento dell'ambito per nuovi insediamenti è interessata dalla fascia di rispetto di un elettrodotto e costituisce pertanto una dotazione ecologica
6	<b>Accessibilità</b>	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità urbana e a tutti i servizi del capoluogo
7	<b>Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)</b>	<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>
8	<b>Rischio idraulico</b>	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.
10	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	<p>Tutta la zona ai lati di Via Arginetto è allacciata alla rete delle acque nere del capoluogo che convoglia a depuratore comunale di Limidi Preventivamente all'intervento, fino a che non sia realizzato il collettamento dei reflui al depuratore di Carpi, dovrà essere assicurato che la capacità di trattamento dell'impianto di Limidi sia adeguata al carico aggiuntivo previsto. Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere il prolungamento verso monte di una nuova dorsale il cui diametro e posizione dovrà essere preventivamente concordata con la società gestione della rete.</p> <p>Per le acque bianche il cavo recettore è il Cavo Arginetto o cavo scolmatore e non risultano limitazioni allo scarico, tuttavia l'attuazione, come per tutta l'espansione urbana sul lato est del capoluogo, è subordinata alla realizzazione di un'ampia vasca di laminazione presso il cimitero e del nuovo collettore delle acque bianche fino alla vasca stessa.</p> <p>Si segnala tuttavia la necessità di prevedere un'area nei pressi o comunque vicino all'attuale impianto di sollevamento di via Arginetto, da destinare alla realizzazione di una struttura interrata per la raccolta delle prime acque scolmate ad al successivo invio all'impianto di depurazione.</p>
11	<b>Mitigazioni</b>	<p>Il Master-Plan ha già provveduto ad una progettazione di massima dell'assetto delle opere di urbanizzazione, del verde e dei servizi pubblici che contempla un forte arricchimento delle masse arboree e le necessarie mitigazioni rispetto alla viabilità e agli elettrodotti.</p> <p>In relazione al fatto che la falda risulta a 2-3 m rispetto al piano campagna, si segnala l'opportunità di limitare la realizzazione di locali interrati o seminterrati secondo le direttive del PTCP in attuazione al PTA per la tutela quantitativa della risorsa</p> <p>Non si segnalano ulteriori esigenze specifiche di mitigazione.</p>

<b>Ambito di nuovo insediamento nel Capoluogo (variante n.3)</b>		
<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	L'ambito si colloca nella zona est del capoluogo, in aderenza ad aree già urbanizzate. (ST. mq. 28.285 circa)
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	Vedi Accordo con privati ex-art. 18 L.R. 20/2000
<b>3</b>	<b>Stima del carico urbanistico</b>	Si prospetta una densità edilizia territoriale pari a 0,35 mq/mq per una capacità insediativa di 9.900 mq (circa 79 alloggi)
<b>4</b>	<b>Sicurezza idrogeologica</b>	Vedi Relazione geotecnica.

	<p><b>Sicurezza sismica</b></p>	<p>Vedi l'elaborato: <b>“Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all’edificazione”</b></p> <p>I risultati delle prove eseguite hanno evidenziato una generale omogeneità in senso areale che verticale dei terreni presenti nel sottosuolo, sia dal punto di vista litostratigrafico che geotecnico, evidenziando la presenza di terreni con caratteristiche di portanza da mediocri a buone.</p> <p>Dall’analisi dei risultati delle prove penetrometriche è possibile affermare che il sottosuolo dell’area in esame è caratterizzato da una generale omogeneità litologica e geotecnica, con una prevalenza di litotipi argillosi, continui sino a 25,0 m di profondità, a cui si intercalano sottili lenti argilloso sabbiose, rilevate alla profondità compresa tra 5,0 e 6,0 m; tale strato argilloso presenta valori di resistenza geomeccanica da mediocri a buoni. Al di sotto dello strato argilloso è presente uno strato prevalentemente sabbioso rilevato da -25,0 m a -30,0 m caratterizzato da elevati parametri di resistenza geomeccanica.</p> <p>Per quanto riguarda la pericolosità sismica locale, in sede di POC o di PUA saranno da effettuarsi approfondimenti di III livello per le aree coincidenti con terreni a prevalente componente sabbiosa. Per le restanti aree sono ritenuti sufficienti approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, ma sono richiesti approfondimenti di III livello per la stima degli eventuali cedimenti post sismici, laddove ulteriori indagini geognostiche rilevino l’effettiva presenza di terreni con scadenti caratteristiche meccaniche. Su tutta l’area d’ambito, particolare attenzione in fase esecutiva dovrà essere rivolta alla suscettibilità alla liquefazione in caso di sisma delle lenti sabbiose rilevate in questa sede; dovranno essere eseguite specifiche indagini per verificare in maniera accurata le caratteristiche fisiche di tali strati sabbiosi, per definirne con metodi diretti l’effettiva suscettibilità di liquefazione.</p> <p>Qualora questa dovesse essere confermata dovranno essere adottati gli accorgimenti costruttivi necessari a scongiurare lesioni agli edifici riconducibili alla liquefazione dei terreni di sottofondazione in caso di sisma.</p> <p>Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini geognostiche eseguite è possibile affermare che l’area presenta condizioni favorevoli all’edificabilità per cui <b>si dichiara la fattibilità dell’intervento di variante urbanistica in studio</b> alle condizioni sopra riportate.</p> <p>In linea generale, sulla base dei risultati ottenuti, si ritiene che si potranno utilizzare fondazioni dirette superficiali, la cui scelta dovrà essere valutata in funzione delle opere che si intenderanno realizzare ed in relazione ai risultati di ulteriori indagini geognostiche che dovranno essere previste ed eseguite per ogni singolo intervento.</p>
--	---------------------------------	--

<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	Non si segnalano interferenze o criticità
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità urbana e a tutti i servizi del capoluogo
<b>7</b>	<b>Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)</b>	Non si segnalano criticità riguardo all'alimentazione idrica: il comparto verrà servito tramite una conduttura collegata in anello alla rete C.A. Dn 150 di via Serrasina ed alla condotta di via Stradello Arginetto. Riguardo al gas l'insediamento verrà alimentato ad anello dalle condotte di Via Serrasina e Via Stradello Arginetto; occorrerà un nuovo gruppo di riduzione gas da posizionare in accordo con il gestore del servizio. Occorrerà inoltre richiedere un nuovo punto di consegna di energia elettrica da cui alimentare la nuova realizzazione.
<b>8</b>	<b>Rischio idraulico</b>	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.
<b>10</b>	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	L'ambito è allacciabile alla rete delle acque nere del capoluogo che convoglia a depuratore comunale di Limidi e che può sostenere il carico aggiuntivo. Il punto di recapito viene individuato nella fognatura nera di via Arginetto. Per le acque bianche il cavo recettore è il Cavo Scolmatore. Preventivamente all'intervento, fino a che non sia realizzato il collettamento dei reflui al depuratore di Carpi, dovrà essere assicurato che la capacità di trattamento dell'impianto di Limidi sia adeguata al carico aggiuntivo previsto. Inoltre l'attuazione, come per tutta l'espansione urbana sul lato est del capoluogo, è subordinata alla realizzazione di un'ampia vasca di laminazione presso il cimitero e del nuovo collettore delle acque bianche fino alla vasca stessa. Si segnala tuttavia la necessità di prevedere un'area nei pressi o comunque vicino all'attuale impianto di sollevamento di via Arginetto, da destinare alla realizzazione di una struttura interrata per la raccolta delle prime acque scolmate ad al successivo invio all'impianto di depurazione.
<b>11</b>	<b>Mitigazioni</b>	Non si segnalano esigenze di mitigazione.

<b>Ambito di nuovo insediamento nel Capoluogo (variante n.4)</b>		
<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	L'ambito si colloca nella zona nord-ovest del capoluogo, in aderenza ad aree già urbanizzate. (ST. mq 87.000 circa)
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	Acquisizione di aree pubbliche per la realizzazione di una scuola materna, di dotazioni di verde anche a servizio delle aree edificate sull'altro lato di Via Gambisa e di lotti per edilizia residenziale sociale.
<b>3</b>	<b>Stima del carico urbanistico</b>	Si prospetta una densità edilizia territoriale massima pari a 0,20 mq/mq ) per una capacità insediativa di 17.400 mq (circa 139 alloggi), oltre alla scuola materna
<b>4</b>	<b>Sicurezza idrogeologica</b>	Vedi Relazione geotecnica.
	<b>Sicurezza sismica</b>	<p>Vedi l'elaborato: <b>“Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all'edificazione”</b></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 ha messo in evidenza la possibile presenza di zone, seppur di estensione limitata e concentrate ad est del comparto, caratterizzate da terreni con valori di portanza scadenti, con resistenze medie degli strati superficiali inferiori rispetto a quelle misurate nelle prove eseguite in occasione della presente campagna d'indagine; infatti, le indagini eseguite hanno evidenziato l'esistenza nell'area di uno strato superficiale con spessore pari a circa 10 m costituito da una prevalenza di terreni coesivi argilloso-limosi, caratterizzato da valori dei parametri di resistenza geomeccanica da mediocri a discreti. In sede di POC o di PUA dovrà essere eseguita una indagine geognostica integrativa che verifichi la presenza o meno di livelli sabbiosi significativi potenzialmente liquefacibili, in questa sede riconosciuti sulla base di dati disponibili a profondità discrete e con esiguo spessore. Qualora venisse accertata la presenza di livelli sabbiosi, per queste aree in sede di POC o di PUA, ai sensi della DAL RER 112/2007, dovrà essere eseguito un approfondimento di III Livello. Per la restante area sono ritenuti sufficienti approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e sono richiesti approfondimenti di III livello per la stima degli eventuali cedimenti post sismici in presenza di terreni con scadenti caratteristiche meccaniche. Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini geognostiche eseguite è possibile affermare che l'area presenta condizioni favorevoli all'edificabilità, e per la quale <b>si dichiara la fattibilità della variante urbanistica in oggetto alle condizioni sopra riportate</b>. 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>



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

<b>Ampliamento dell'area di pertinenza di un'attività produttiva speciale a Sozzigalli (variante n7)</b>		
<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	L'ambito si sviluppa a ovest del centro di Sozzigalli, a nord della S.P.n.1 Carpi-Ravarino (la ST. aumenta da mq. 8.700 a mq. 15.200 ).
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	L'ampliamento di quest'area , che è attualmente un ambito per attività produttive coincidente con l'attività "Lavaspurgo snc", deriva da una contenuta ripermimentrazione dell'area verso nord finalizzata a comprendere l'effettiva pertinenza dello stabilimento e consentendo in questa maniera possibili ampliamenti dell'attività medesima.
<b>3</b>	<b>Stima del carico urbanistico</b>	L'attività comporta esclusivamente lo stoccaggio di rifiuti all'aperto o al coperto , con esclusione di lavorazioni produttive e di qualsiasi operazione di trattamento dei rifiuti.
<b>4</b>	<b>Sicurezza idrogeologica</b>	Vedi Relazione geotecnica.
	<b>Sicurezza sismica</b>	Vedi l'elaborato: "Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all'edificazione"
<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	L'ampliamento dell'ambito verso nord non interferisce con nessun tipo di vincolo di tutela; la parte a sud invece, già presente in PSC, ricade in minima parte all'interno delle fasce di attenzione degli elettrodotti (art. 3.4.1) e nell'ambito di tutela degli elementi della centuriazione (art. 2.2.8).
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità primaria e a i servizi di Sozzigalli.
<b>7</b>	<b>Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)</b>	L'ampliamento non comporta differenze rilevanti per quanto riguarda le problematiche di alimentazione idrica ed energetica
<b>8</b>	<b>Rischio idraulico</b>	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.
<b>10</b>	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	L'ambito è allacciabile alla rete delle acque nere di Sozzigalli che convoglia a depuratore comunale posto a valle di Limidi e che può sostenere il carico aggiuntivo. Per le acque bianche l'attuazione dovrà rispettare il criterio di invarianza idraulica, come prescritto dal PSC. Il cavo recettore è lo scarico nel fosso stradale della SP 1 e poi nell'affluente del Cavo Pescarola.
<b>11</b>	<b>Mitigazioni</b>	L'impianto non deve costituire "impianto di smaltimento di rifiuti non pericolosi....." di cui all'Allegato IV punto 8 lettera r) del D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008.  Lungo tutto il confine della zona con la zona agricola, una fascia della larghezza media di almeno m. 5,00 deve essere destinata alla formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte

<b>Ampliamento dell'ambito per nuovi insediamenti "C1-Corte" nel capoluogo (variante n.11)</b>		
<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	L'ambito si colloca nella zona ovest del capoluogo, in aderenza ad aree già urbanizzate. (ST. mq 22.000 circa)
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	L'ampliamento dell'ambito urbanizzabile, a parità di capacità edificatoria, è finalizzato a poter distribuire l'edificazione con maggiore respiro e prevedendo tipologie più congruenti con il contesto urbano di Soliera
<b>3</b>	<b>Stima del carico urbanistico</b>	Il carico urbanistico resta invariato
<b>4</b>	<b>Sicurezza idrogeologica</b>	Vedi Relazione geotecnica.
	<b>Sicurezza sismica</b>	<p>Vedi l'elaborato: <b>"Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all'edificazione"</b></p> <p>I risultati delle prove eseguite hanno evidenziato una generale omogeneità in senso areale che verticale dei terreni presenti nel sottosuolo, sia dal punto di vista litostratigrafico che geotecnico, evidenziando la presenza di terreni con discrete caratteristiche di portanza. L'analisi dei dati esistenti per zone limitrofe a quella in esame hanno confermato la situazione rilevata dall'indagine eseguita, evidenziando nel sottosuolo la presenza di terreni caratterizzati da valori di resistenza meccanica da discreti a buoni.</p> <p>Per quanto riguarda la pericolosità sismica locale, in sede di POC o di PUA sono ritenuti sufficienti approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, ma sono richiesti approfondimenti di III livello per la stima degli eventuali cedimenti post sismici, laddove ulteriori indagini geognostiche rilevino l'effettiva presenza di terreni con scadenti caratteristiche meccaniche.</p> <p>Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini geognostiche eseguite è possibile affermare che l'area presenta condizioni favorevoli all'edificabilità, e per la quale <b>si dichiara la fattibilità della variante urbanistica in oggetto</b> alle condizioni sopra riportate.</p> <p>In linea generale, sulla base dei risultati ottenuti, si ritiene che si potranno utilizzare fondazioni dirette superficiali, la cui scelta dovrà essere valutata sia in funzione delle opere che si intenderanno realizzare sia in relazione ai risultati di ulteriori indagini geognostiche che dovranno essere previste ed eseguite per ogni singolo intervento.</p>

<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	Non si segnalano interferenze
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità urbana e a tutti i servizi del capoluogo
<b>7</b>	<b>Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)</b>	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento;
<b>8</b>	<b>Rischio idraulico</b>	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.
<b>10</b>	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	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. Per le acque bianche si veda alla scheda idraulica del comparto C1 introdotta nella normativa. Rispetto all'estensione attuale del comparto già in POC occorrerà tenere conto del probabile incremento delle superfici impermeabilizzare e conseguentemente delle acque bianche da smaltire; l'attuazione dovrà comunque rispettare il criterio di invarianza idraulica, come prescritto dal PSC.
<b>11</b>	<b>Mitigazioni</b>	Il cavo recettore che già presenta una limitazione allo scarico e in cui sono state rilevate elevate concentrazioni di metalli pesanti potrebbe non prestarsi ad un intervento di allargamento della sezione in terra attuale. In sede di attuazione potrà essere necessaria una laminazione delle acque bianche provenienti da questo comparto. Non si segnalano altre esigenze di mitigazione.

<b>Ampliamento dell'ambito specializzato per attività produttive a Sozzigalli (variante n12)</b>		
<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	Nuovo piccolo ambito specializzato per attività produttive ad espansione del P.I.P. contiguo. ST mq. 8.900
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	L'ampliamento è finalizzato a risolvere problemi di inadeguatezza delle reti di urbanizzazione e delle dotazioni che riguardano gli insediamenti produttivi di Via Caiumi e Via Silvio Pellico, insediamenti di realizzazione non recente e non frutto di un piano attuativo convenzionato; in particolare il sistema fognario non allacciato al depuratore e la dotazione di parcheggi e di verde. La nuova area è destinata a consentire la risoluzione di queste problematiche
<b>3</b>	<b>Stima del carico urbanistico</b>	La porzione effettivamente edificabile è di 4.300 mq; la porzione rimanente è costituita da dotazioni ecologiche (impianti del sistema fognario e fascia di verde alberato di filtro e mitigazione)
<b>4</b>	<b>Sicurezza idrogeologica</b>	Vedi Relazione geotecnica.
	<b>Sicurezza sismica</b>	Vedi l'elaborato: "Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all'edificazione"
<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	L'area lambisce sul perimetro sud ed ovest un elettrodotto. Non si segnalano ulteriori interferenze
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità primaria e a i servizi di Sozzigalli.
<b>7</b>	<b>Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)</b>	Non si segnalano problemi per quanto riguarda la rete idrica mentre per la rete del gas si dovrà realizzare il collegamento ad anello delle reti in B.P. di via Caiumi e via Pellico.
<b>8</b>	<b>Rischio idraulico</b>	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.
<b>10</b>	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	Per le acque nere si prevede di utilizzare la fognatura mista di via Pellico. Per quanto riguarda la fognatura bianca dovrà essere realizzato un collegamento della fognatura del quartiere posto a est della via Caiumi realizzando un importante completamento del sistema fognario della zona. Attualmente lo scolo avviene in fosso privato e poi nell'affluente del Fosso Rondelli, il quale presenta limiti allo scarico essendo sottodimensionato e con presenza di tombamenti.
<b>11</b>	<b>Mitigazioni</b>	Il recapito delle portate di pioggia dovrà avvenire nel canale a servizio del comparto via Marco Polo tramite un fosso di scolo da acquisire in proprietà pubblica.

<b>Ampliamento dell'area di pertinenza dello stabilimento a rischio di incidente rilevante (variante n16)</b>		
<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	Ampliamento dell'ambito specializzato per attività produttive che comprende esclusivamente lo stabilimento Duna-Corradini di circa 23.000 mq
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	L'ampliamento ha lo scopo di ricomprendere nel perimetro dello stabilimento un'area attigua già acquisita dalla proprietà. In questa maniera inoltre l'area di potenziale danno risulta interamente ricompresa entro il perimetro dello stabilimento.
<b>3</b>	<b>Stima del carico urbanistico</b>	9.200 mq
<b>4</b>	<b>Sicurezza idrogeologica</b>	Vedi Relazione geotecnica.
	<b>Sicurezza sismica</b>	<p>Vedi l'elaborato: <b>“Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all'edificazione”</b></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-sabbiosi, continui per tutto lo spessore indagato; ad essi si intercalano rare e sottili lenti sabbiose. I valori della resistenza geomeccanica variano da mediocri a buoni. In fase di progettazione esecutiva sarà necessario prevedere un'attenta ed accurata indagine geognostica, finalizzata alla esatta definizione delle caratteristiche geomeccaniche del terreno in corrispondenza di ogni singolo intervento.</p> <p>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. Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini geognostiche eseguite è possibile affermare che l'area presenta condizioni favorevoli all'edificabilità per cui si dichiara <b>la fattibilità dell'intervento di variante in progetto</b> 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 in funzione delle opere che si intenderanno realizzare ed in relazione ai risultati di ulteriori indagini geognostiche che dovranno essere previste ed eseguite per ogni singolo intervento.</p>

<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	L'area è attraversata da elettrodotti. Ricade inoltre all'interno dell'ambito di tutela della centuriazione.
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	L'ambito presenta una ottima accessibilità dalla provinciale Modena-Carpi
<b>7</b>	<b>Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)</b>	La fornitura di nuove utenze acqua o gas o il potenziamento di quelle in essere dovrà essere preventivamente verificata in base alla capacità delle reti esistenti.
<b>8</b>	<b>Rischio idraulico</b>	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.
<b>10</b>	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	La fognatura nera pubblica è assente. Si ipotizza che la ditta abbia una gestione privata degli scarichi in acque superficiali. Il recapito delle acque meteoriche avviene nel Canalazzo di Ganaceto.
<b>11</b>	<b>Mitigazioni</b>	Il recapito delle portate di pioggia dovrà avvenire nel canale a servizio del comparto via Marco Polo tramite un fosso di scolo da acquisire in proprietà pubblica.

<b>Ampliamento dell'ambito per nuovo insediamento residenziale a Sozzigalli (variante n.21)</b>		
<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	L'ambito si sviluppa a sud del centro di Sozzigalli, a ridosso del Centro civico (la ST. aumenta da mq. 20.816 a mq. 28.916 ).
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	L'urbanizzazione di quest'area si sviluppa in continuità con il tessuto già urbanizzato ed è finalizzata ad ampliare il nucleo centrale dei servizi pubblici, con l'obiettivo dichiarato di acquisire alla collettività l'area necessaria alla realizzazione della nuova scuola elementare e materna. L'ampliamento è finalizzato a consentire maggiore un assetto urbanistico più organico sia per gli edifici privati che per l'area pubblica .
<b>3</b>	<b>Stima del carico urbanistico</b>	E' prospettata una densità edilizia territoriale massima pari a 0,2 mq(mq per una capacità insediativa massima del comparto intero di 8.340 mq (circa 46 alloggi)
<b>4</b>	<b>Sicurezza idrogeologica</b>	Vedi Relazione geotecnica.
	<b>Sicurezza sismica</b>	Vedi l'elaborato: "Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all'edificazione"
<b>5</b>	<b>Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali</b>	L'ampliamento dell'ambito verso sud arriva in prossimità del corridoio infrastrutturale individuato dal PSC per l'eventuale realizzazione di una variante in nuova sede della S.P. 1 Carpi-Ravarino; il PUA dovrà assicurare il rispetto di condizioni di clima acustico per le residenze corrispondenti alle soglie della Classe III anche dopo la realizzazione dell'arteria; a questo fine va prescritta una distanza minima di m.60 dei nuovi edifici dall'asse del corridoio e un'adeguata modellazione morfologica del suolo a confine con il corridoio infrastrutturale
<b>6</b>	<b>Accessibilità</b>	L'ambito presenta una buona accessibilità alla viabilità primaria e a i servizi di Sozzigalli.
<b>7</b>	<b>Alimentazione idrica ed energetica (gas e elettricità)</b>	Si prevede il potenziamento della rete di via Sabbioni (sia per la rete idrica che del gas). L'ampliamento non comporta differenze rilevanti per quanto riguarda le problematiche di alimentazione idrica ed energetica.
<b>8</b>	<b>Rischio idraulico</b>	L'ambito ricade in classe A3 pertanto va rispettato e applicato quanto prescritto dall'art. 11 del PTCP vigente.

Per quanto riguarda la Variante n. 16, riguardante il recepimento del Piano di Tutela degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, si allega (Allegato n. 9) l'elaborato **“Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (art. 5 L.R. 20/00) -Allegato - Elaborato Tecnico ERIR –S (parte ‘strutturale’)”**, prodotto per il comune di Soliera dalla Provincia di Modena.

10	<b>Smaltimento reflui e depurazione</b>	<p>L'ambito è allacciabile alla rete delle acque nere di Sozzigalli che convoglia a depuratore comunale posto a valle di Limidi. Preventivamente all'intervento, fino a che non sia realizzato il collettamento dei reflui al depuratore di Carpi, dovrà essere assicurato che la capacità di trattamento dell'impianto di Limidi sia adeguata al carico aggiuntivo previsto.</p> <p>Per le acque bianche l'attuazione dovrà rispettare il criterio di invarianza idraulica, come prescritto dal PSC, cosa che può ottenersi con manufatto di accumulo entro l'ambito stesso ovvero più a valle. Il cavo recettore in direzione nord è un fosso privato verso il confine sud dell'abitato che poi confluisce nel fosso stradale della SP n. 1 (oppure verso sud in direzione dello Scolo Sozzigalli). Esistono limiti allo scarico a tutela del reticolo di scolo privato prima dell'immissione nello Scolo Sozzigalli o nel fosso della strada provinciale, inoltre lo Scolo Sozzigalli scarica nel cavetto Preti che è invasato durante il periodo irriguo.</p>
11	<b>Mitigazioni</b>	<p>Ai fini del rispetto della soglia sopraindicata di clima acustico sono da prevedersi mitigazioni (modellazioni morfologiche del suolo) sul lato sud.</p> <p>Il PUA dovrà verificare inoltre il tema dell'esposizione dei futuri residenti all'inquinamento atmosferico prodotto dal traffico veicolare della nuova arteria individuando idonee opere di mitigazione.</p> <p>Per il recapito delle acque bianche nel fosso a servizio del comparto ARS2 si prevede l'acquisizione come suolo pubblico.</p>

|

<b>Ambito specializzato per attività produttive terziarie ex-Sicem – Appalto di Soliera (variante 2012)</b>		
<b>1</b>	<b>Note descrittive</b>	L'ambito si sviluppa in località Appalto di Soliera, in prossimità della SP431 e della SP12 (ST esistente da comparto urbanistico comunale 44.000 mq).
<b>2</b>	<b>Motivazione urbanistico – progettuale</b>	Trattasi di comparto in cui sono previsti interventi di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente già col POIC 2006 e modificati col POIC 2011, in questo ultimo l'area è all'ID73
<b>3</b>	<b>Stima del carico urbanistico</b>	E' prospettata una densità edilizia territoriale massima pari a 0,4 mq/mq e preesistente se superiore da destinarsi ad attività commerciali
<b>4</b>	<b>Classificazione commerciale</b>	Grande struttura di vendita non alimentare e alimentare e medie strutture non alimentari.
<b>5</b>	<b>Dati di natura urbanistica</b>	Il PSC approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.77 del 03/12/2003 e successive varianti identificano l'area come Ambito specializzato per attività produttive – comparto D1.6 per insediamenti commerciali. Sull'area è stato approvato un PUA con DCC n.40 del 22/04/2009. La Variante 2012 al PSC recepisce la modifica normativa introdotta dal POIC 2011 inerente la classificazione delle strutture di vendita ivi ammesse.
<b>6</b>	<b>Limiti quantitativi globali in mq di SV</b>	Intervento sostenibile entro il limite massimo di 10.000 mq di superficie di vendita
<b>7</b>	<b>SV massima ammissibile per grandi strutture</b>	5.000 mq di cui alimentare per max 1.500 mq (fino a 2.000 mq con trasferimento di una media struttura alimentare esistente nell'ambito, di almeno 500 mq di SV alimentare). Essendo la SV riservata al settore alimentare superiore al 3% di quella complessiva, la grande struttura di vendita, ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici, si configura come una grande struttura alimentare. Dovranno pertanto essere rispettate le norme sui requisiti urbanistici, sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali, sulle aree di scarico e carico delle merci e sull'accessibilità prescritte dalle normative vigenti in materia di grandi strutture di vendita alimentare
<b>8</b>	<b>SV massima ammissibile per medie strutture di vendita</b>	5.000 mq esclusivamente per generi non alimentari. L'aggregazione di dette medio – piccole strutture di vendita non deve configurarsi come un'unica struttura di vendita, pertanto gli esercizi non devono essere fisicamente accostati ma separati, ad esempio da corridoi o gallerie aperte (con più ingressi)
<b>9</b>	<b>Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare</b>	Per migliorare ed incanalare i flussi del traffico motorizzato a favore della sicurezza della zona è stato previsto di sostituire l'incrocio esistente tra la S.P. 413, la S.P. 12 con una rotatoria, in cui si immettono la S.P. 413, la S.P. 12 e la corsia di uscita dal centro produttivo e commerciale, già realizzata sulla base di un accordo sottoscritto tra il comune e la proprietà dell'area in data 05.12.2006. E' previsto un percorso specifico per autocarri e tir, per la circolazione e le operazioni di carico e scarico delle merci. L'influenza del flusso di traffico generato dall'insediamento

		<p>commerciale risulterà meno impattante sulla Sp 413 in conseguenza della sostituzione degli incroci semaforizzati a favore della nuova rotatoria. La capacità di strade a due corsie, una per direzione, è di 200 veq/h. Il numero di veicoli in transito nella S.P. 413 e S.P. 12 allo stato attuale è 1295 veq/h e 558 veq/h rispettivamente.</p> <p>Si segnala l'obbligo di una verifica in fase attuativa della dotazione di parcheggi e delle condizioni di accessibilità all'area in relazione alla proposta di modifica della grande struttura alimentare e non avvenuta con la Variante 2012 in recepimento di quanto programmato dal POIC 2011. Per verificare la ricaduta sulla viabilità provinciale, nel caso vi sia un aumento di traffico sostanziale da e per il comparto, rispetto a quanto già valutato, devono essere utilizzati dati aggiornati sulle previsioni di traffico. Si evidenzia inoltre l'obbligo di valutare un potenziamento del collegamento del comparto con il trasporto pubblico locale e dei collegamenti ciclo pedonali.</p>
10	<b>Mitigazioni e compensazioni ambientali - paesaggistiche</b>	<p>Con riferimento al PTCP 2009 si segnala che l'area è interessata da: Viabilità storica (art.44 A), Elementi e zone della centuriazione (art.41 B), prossimità con un Corridoio ecologico locale (art.29), grado di vulnerabilità dell'acquifero estremamente basso - Limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11). Gli strumenti urbanistici vigenti ed in particolare il PUA prevedono specifiche indicazioni in relazione ad energia e Fonti energetiche rinnovabili e rifiuti.</p> <p>Si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare La compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.</p> <p>Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.</p>
11	<b>Impatto acustico e atmosferico</b>	<p>Gli approfondimenti effettuati partendo dai flussi di traffico attualmente presenti sulla viabilità esistente, stimandone l'incremento generato dalla maggior attrattività della grande struttura di vendita prevista, dovranno essere considerati non solo per l'assetto viario, ma altresì per il loro impatto atmosferico e acustico.</p>
12	<b>Rischio idraulico</b>	<p>In fase attuativa si dovrà procedere alla verifica del calcolo delle portate di pioggia al fine di predisporre eventuali interventi mitigativi rivolti al mantenimento dell'invarianza idraulica.</p> <p>Nell'eventualità vengano previsti parcheggi interrati, in caso di presenza di falda sub affiorante, in fase attuativa devone essere adottate idonee misure mitigative che evitino il drenaggio in continuo delle acque di falda ed il conseguente allontanamento delle stesse attraverso il sistema di drenaggio urbano, secondo le direttive previste dal PTCP art. 77 comma 2 punto e.</p> <p>In fase attuativa si deve predisporre uno studio idrologico – idraulico e</p>

		predisporre le eventuali misure di sicurezza necessarie.
13	<b>Alimentazione idrica ed energetica</b>	In fase attuativa si deve verificare la compatibilità degli allacciamenti d'utenza ed eventuale loro adeguamento a cura della proprietà. In fase attuativa si deve prestare particolare attenzione alla presenza delle reti in esercizio in gestione al Gruppo AIMAG presenti all'interno del comparto.
14	<b>Servizio raccolta e trasporto rifiuti</b>	In fase attuativa dovrà essere attentamente progettato e concordato con l'ente gestore il servizio di raccolta e trasporto rifiuti.

## **ALLEGATI:**

Allegato n. 1: Accordo ex. Art 18 L.R. 20/2000 con le proprietà delle aree interessate dalla Variante n. 1.

Allegato n. 2: Master-Plan del Parco Arginetto (in riferimento alla Variante n. 2)

Allegato n. 3: Accordo ex. Art 18 L.R. 20/2000 con le proprietà delle aree interessate dalla Variante n. 2.

Allegato n. 4: Accordo ex. Art 18 L.R. 20/2000 con le proprietà delle aree interessate dalla Variante n. 3.

Allegato n. 5: Accordo ex. Art 18 L.R. 20/2000 con le proprietà delle aree interessate dalla Variante n. 3.

Allegato n. 6: Accordo ex. Art 18 L.R. 20/2000 con le proprietà delle aree interessate dalla Variante n. 4.

Allegato n. 7: Accordo ex. Art 18 L.R. 20/2000 con le proprietà delle aree interessate dalla Variante n. 11.

Allegato n. 8: Accordo ex. Art 18 L.R. 20/2000 con le proprietà delle aree interessate dalla Variante n. 21.

Allegato n. 9: Elaborato "Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (art. 5 L.R. 20/00) -Allegato - Elaborato Tecnico ERIR –S (parte 'strutturale')".