



COMUNE DI SOLIERA

provincia di Modena

PSC

PIANO STRUTTURALE
COMUNALE

legge regionale 20/2000

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

il Sindaco	Roberto Solomita
l' Assessore Urbanistica	Roberto Solomita
il Segr. C.le	Marcella Vienna Rocchi

Stesura Approvata:
Delibera C.C. n. 8 del 27/01/2015

Progettista: Ing. Claudia Dana Aguzzoli

Responsabile procedimento: 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
	N07PSCrel 2	1	Bozza	22/12/06	RF	22/12/06	RF	22/12/06	RF
N07	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		28/12/12	AB
	PSC-REL		Per adozione	Genn. Febb. 2013	AB	21/06/13		02/07/13	AB
	PSC-REL		Per adozione	Mar. 2014	CA	18/03/14		21/03/14	AB
	PSC-REL 2015		Per approvazione	17/01/15	LA	17/01/15	CA	19/01/15	AB

Indice

- CARATTERE DELLA VARIANTE 2009	4
- LA VARIANTE 2012	6
- LA VARIANTE 2013 II°	9
- ELENCAZIONE E ILLUSTRAZIONE DELLE VARIANTI (2009-2012).....	12
- ELENCAZIONE E ILLUSTRAZIONE DELLE VARIANTI 2013 II°	26
- ELENCAZIONE E ILLUSTRAZIONE VARIANTI CONNESSE AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE, approvato con Del. C.C. n. 78 del 29/07/14	38
- <i>Allegati:</i>	44

- 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.¹

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 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;*

¹ 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 la definizione degli strumenti urbanistici di Soliera, è definita con la sigla SU la superficie 'complessiva', comprensiva delle superficie accessorie conteggiate al 60%,)

– 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 ripermite degli ambiti specializzati per attività produttive, nonché alcune integrazioni della normativa 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 prevede 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

Il presente capitolo è finalizzato 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"

- LA VARIANTE 2013 II°

Riferimenti normativi, obiettivi e finalita' della variante

La presente Variante è redatta in conformità all'Art. 32 della L.R. 20/00 e s.m. e i. :

"Art. 32 Procedimento di approvazione del PSC

1. Il procedimento disciplinato dal presente articolo trova applicazione per l'elaborazione e l'approvazione del PSC e delle sue varianti.

2. La Giunta comunale elabora un documento preliminare del piano. Per l'esame congiunto del documento preliminare il Sindaco convoca una conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 14, alla quale partecipano:

a) la Provincia;

b) i Comuni contermini ovvero quelli individuati dal PTCP ai sensi del comma 3 dell'art. 13;

c) la Comunità montana e gli enti di gestione delle aree naturali protette territorialmente interessati.

2 bis. Qualora il contenuto del documento preliminare implichi scelte strategiche di interesse regionale, il Comune promuove la conclusione di un accordo territoriale, ai sensi dell'articolo 13, comma 3-ter, e provvede all'attuazione di quanto stabilito dall'accordo stesso.

3. Alla conclusione della conferenza di pianificazione la Provincia ed il Comune possono stipulare un accordo di pianificazione ai sensi del comma 7 dell'art. 14. L'accordo attiene in particolare ai dati conoscitivi e valutativi dei sistemi territoriali e ambientali, ai limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale, nonché alle indicazioni in merito alle scelte strategiche di assetto dello stesso. La stipula dell'accordo di pianificazione comporta la riduzione della metà dei termini di cui ai commi 7 e 10 e la semplificazione procedurale di cui al comma 9.

4. A seguito della conclusione della fase di concertazione, il Consiglio comunale adotta il piano. Copia del piano è trasmessa alla Giunta provinciale e agli enti di cui al comma 2.

5. Il piano adottato è depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione. L'avviso contiene l'indicazione della sede presso la quale il piano è depositato e dei termini entro i quali chiunque può prenderne visione. L'avviso è pubblicato altresì su almeno un quotidiano a diffusione locale e il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

6. Entro la scadenza del termine di deposito di cui al comma 5 possono formulare osservazioni e proposte i seguenti soggetti:

a) gli enti e organismi pubblici;

b) le associazioni economiche e sociali e quelle costituite per la tutela di interessi diffusi;

c) i singoli cittadini nei confronti dei quali le previsioni del piano adottato sono destinate a produrre effetti diretti.

7. Entro il termine perentorio di centoventi giorni dal ricevimento del piano, la Giunta provinciale può sollevare riserve in merito alla conformità del PSC al PTCP e agli altri strumenti della pianificazione provinciale e regionale, limitatamente agli ambiti delle materie di pertinenza dei piani stessi, nonché alle eventuali determinazioni assunte in sede di accordo di pianificazione di cui al comma 3. Le riserve non formulate nella presente fase non possono essere sollevate in sede di espressione dell'intesa di cui al comma 10.

4. A seguito della conclusione della fase di concertazione, il Consiglio comunale adotta il piano. Copia del piano è trasmessa alla Giunta provinciale e agli enti di cui al comma 2.

5. Il piano adottato è depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione. L'avviso contiene l'indicazione della sede presso la quale il piano è depositato e dei termini entro i quali chiunque può prenderne visione. L'avviso è pubblicato altresì su almeno un quotidiano a diffusione locale e il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

6. Entro la scadenza del termine di deposito di cui al comma 5 possono formulare osservazioni e proposte i seguenti soggetti:

a) gli enti e organismi pubblici;

b) le associazioni economiche e sociali e quelle costituite per la tutela di interessi diffusi;

c) i singoli cittadini nei confronti dei quali le previsioni del piano adottato sono destinate a produrre effetti diretti.

7. Entro il termine perentorio di centoventi giorni dal ricevimento del piano, la Giunta provinciale può sollevare riserve in merito alla conformità del PSC al PTCP e agli altri strumenti della pianificazione provinciale e regionale, limitatamente agli ambiti delle materie di pertinenza dei piani stessi, nonché alle

eventuali determinazioni assunte in sede di accordo di pianificazione di cui al comma 3. Le riserve non formulate nella presente fase non possono essere sollevate in sede di espressione dell'intesa di cui al comma 10.

8. Il Comune, in sede di approvazione del PSC, è tenuto ad adeguarsi alle riserve ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

9. Qualora sia intervenuto l'accordo di pianificazione, siano state accolte integralmente le eventuali riserve provinciali di cui al comma 7 e non siano introdotte modifiche sostanziali al piano in accoglimento delle osservazioni presentate, il Consiglio comunale decide sulle osservazioni e approva il piano, dichiarandone la conformità agli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato.

10. Fuori dal caso di cui al comma 9, l'approvazione del PSC è subordinata all'acquisizione dell'intesa della Provincia in merito alla conformità del piano agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato. La Giunta provinciale esprime l'intesa entro il termine perentorio di novanta giorni dalla richiesta. Trascorso inutilmente tale termine l'intesa si intende espressa nel senso dell'accertata conformità del PSC agli strumenti di pianificazione provinciali e regionali. L'intesa può essere subordinata all'inserimento nel piano delle modifiche necessarie per soddisfare le riserve di cui al comma 7, ove le stesse non risultino superate, ovvero per rendere il piano controdedotto conforme agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato, nonché alle determinazioni assunte in sede di accordo di pianificazione di cui al comma 3, ove stipulato.

11. In assenza dell'intesa della Provincia per talune previsioni del PSC, il Consiglio comunale può approvare il piano per tutte le altre parti sulle quali abbia acquisito l'intesa stessa.

12. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia e alla Regione ed è depositata presso il Comune per la libera consultazione. La Regione provvede alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale dell'avviso dell'avvenuta approvazione del piano. Dell'approvazione è data altresì notizia, a cura dell'amministrazione comunale, con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.

13. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del comma 12.”

Per gli strumenti urbanistici derivanti dal cosiddetto ‘spacchettamento’ del PRG in PSC-POC-RUE, sempre ai sensi della L.R. 20/00 e s.m. e i., Art. 43 comma 6bis :

“Rimane fermo l'obbligo di adeguamento degli strumenti così formati entro dieci anni dalla data di approvazione del PRG ovvero nei termini definiti dal PTCP ai sensi del comma 4 dell'art. 26.”

Non è stato possibile per l'Amministrazione rispettare tale adempimento soprattutto a causa della complessità e gravità della situazione creatasi all'indomani del sisma del 20-29 maggio 2012, che ha chiaramente interferito con la pianificazione degli adempimenti ordinari in materia di pianificazione e programmazione urbanistica; grandi energie sono state infatti dedicate alla gestione del post-sisma, alle verifiche post-sisma e alla messa in campo del percorso di formazione del Piano della Ricostruzione ai sensi della LR n. 16 del 2012.

Nel corso degli anni sono però emerse alcune esigenze, per rispondere alle quali risultano necessarie alcune varianti specifiche al PSC, prevalentemente attinenti alla cartografia, e riferite ad alcune porzioni circoscritte del territorio comunale.

Esse, e quindi le varianti proposte, riguardano:

- Tutele, vincoli e rispetti;
- Reti, infrastrutture e servizi;
- Ambito urbano prevalentemente a destinazione residenziale;
- Ambito urbano prevalentemente a destinazione produttiva e commerciale.

La presente Variante propone pertanto, in anticipazione rispetto ad un compiuto adeguamento alla L.R. 20/00, nonché al PTCP 2009 della Provincia di Modena, alcune limitate modifiche alla cartografia e alle Norme di attuazione del PSC vigente, alcune delle quali urgenti, per es. al fine di consentire il trasferimento a Soliera di un'attività produttiva del Gruppo VECA, di prevedere l'introduzione di un modesto ambito di nuovo insediamento residenziale dotato di migliori condizioni di fattibilità di altri e in grado di risolvere problemi di traffico, di operare la revisione

motivata di alcuni elementi di vincolo e tutela anche per correzione errori materiali, nonché alcune riduzioni di previsioni insediative in ambito residenziale e produttivo, tali da determinare una riduzione delle previsioni produttive e un pressochè impercettibile incremento di quelle residenziali.

Essa assume gli esiti della conferenza di pianificazione, svoltasi nei mesi di gennaio-febbraio 2014 ed è conforme all'Accordo di pianificazione approvato con Del. C.C. n° 13/2014.

In approvazione la Variante si coordina inoltre con la contestuale Variante al RUE in materia di adeguamento delle definizioni tecniche uniformi alla DAL n. 279/2010 e s.m. e i., nonché con il Piano della Ricostruzione approvato nel luglio 2014.

Le proposte di Variante al PSC in relazione al PSC vigente

La presente Variante determinerà modifiche puntuali in aggiornamento dei seguenti elementi costitutivi del PSC vigente:

- Tavola 1 - Articolazione del territorio e assetto mobilità , scala 1:10.000;
- Tavola 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4 – Tutele, vincoli e territorio urbanizzato, scala 1:5.000;
- Relazione, Quadro Conoscitivo, VALSAT-VAS e Norme Tecniche di Attuazione.

Segue la descrizione puntuale delle proposte di Variante, articolate in riferimento a:

1. Limitate modifiche alla classificazione del territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale, con puntuale descrizione della modifica di classificazione in 'Ambiti del territorio urbano' (Rif. Tav. 1 PSC);
2. Aggiornamenti al dimensionamento residenziale e produttivo del PSC, connesse alle modifiche di cui al punto 1;
3. Alcuni articoli delle Norme del PSC, così come modificate in conseguenza delle Varianti di PSC di cui ai punti 1. 2. 3. e 4. e del recepimento del progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico della rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo;
4. modifiche ad alcuni elementi del sistema delle 'Tutele, vincoli, rispetti' derivanti da norme di carattere nazionale' e desunti dal PTPR o dal PTCP e/o definiti dal PSC in applicazione di norme di piani sovraordinati o di leggi regionali. (Rif. Tav. 2 PSC);

- ELENCAZIONE E ILLUSTRAZIONE DELLE VARIANTI (2009-2012)

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 reconsiderarne 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 reconsiderarne 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 $UT = 0,35$ 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 alto 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 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 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 vengono 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 dello stesso 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 ricomprensivi 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 ricomprensivi 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 confinate 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.I.R., 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 modificazioni 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 ma 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.

- ELENCAZIONE E ILLUSTRAZIONE DELLE VARIANTI 2013 II°

Nel seguito sono descritte le modifiche proposte con riferimento alla classificazione del territorio operata dal PSC (tav.1):

a) Modifiche di classificazione del territorio: da territorio urbanizzato e urbanizzabile (a destinazione residenziale, produttiva) a territorio rurale, indicate con il numero 1.n in Tav. 1 di PSC.

- **Var. n. 1.1 – Soliera – eliminazione di ‘Ambito per nuovi insediamenti urbani’ C2 destinato a zone di espansione per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e servizi** nell’area nord del capoluogo, in Via Palazzina angolo via Petrarca, con contestuale riclassificazione dello stesso in ‘Territorio rurale’.

L’area interessata dalla modifica, collocata all’estremo nord dell’abitato di Soliera al limite del territorio rurale, è identificata al catasto al fg. 26, mapp. 158; essa presenta una superficie complessiva pari a 3.908 mq e risulta attualmente occupata da alcune alberature di alto fusto.

Si propone lo stralcio della previsione, inattuata nonostante l’inserimento nel Piano da oltre dieci anni, in quanto la proprietà non intende realizzare gli interventi previsti e la previsione risulta quindi priva di fattibilità. Occorre tuttavia evitare la creazione di una discontinuità rispetto all’eventuale percorso ciclopedonale perimetrale all’abitato da realizzarsi lungo le aree verdi ivi presenti.

Si evidenzia che la nuova destinazione prevista consente il mantenimento di un’area attualmente occupata da verde privato con alberature di alto fusto con valore di ambientazione del territorio urbano verso il territorio rurale.

Si provvede inoltre alla contestuale eliminazione del corrispondente perimetro di territorio urbanizzabile e all’aggiornamento del dimensionamento residenziale del Piano (si veda il punto d)); quindi conseguentemente all’adeguamento della normativa di PSC agli Artt. 2.2 ‘Dimensionamento delle previsioni per lo sviluppo urbano e per lo sviluppo delle attività produttive’ e 2.7 ‘Ambiti per nuovi insediamenti urbani’, comma 6). Si vedano in merito il successivo punto f). e le Norme del PSC modificate.

La definitiva approvazione della Variante è tuttavia subordinata all’istituzione di idonea servitù di passaggio, finalizzata a garantire il collegamento ciclo pedonale fra le aree a ‘Verde pubblico e attrezzature sportive’ in previsione a est e a ovest dell’area. La servitù dovrà essere ragionevolmente istituita entro la fase di deposito della presente Variante e dovrà interessare una fascia di larghezza minima pari a 2,50 m a ridosso del confine nord del comparto.

- **Var. 1.2 – Soliera - riduzione di Ambito specializzato per attività produttive D3.1 ‘Nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie’ (comparto n.10 in zona via Arginetto** soggetto a PUA).

La modifica, che interessa la porzione di ambito a più diretto contatto con il territorio agricolo a est (in riva destra) del cavo Arginetto comporta la riclassificazione delle aree stralciate da ‘Nuovo ambito specializzato per attività produttive prevalentemente secondarie’ a ‘Territorio rurale’; con il nuovo confine est del comparto che si attesterà sul cavo Arginetto e che consente comunque il mantenimento di una significativa riserva di aree a destinazione

produttiva in quella localizzazione. I terreni sono identificati al catasto, al foglio 42, mappali 171, 547, 549, 675, 678, 680. L'area interessata ha superficie territoriale complessiva pari a 58.649 mq circa (su un totale dell'ambito di circa 117.656 mq), cui corrisponde una riduzione di Sc a destinazione produttiva pari a ca 23.460 mq.

La modifica è connessa all'attuale flessione del mercato immobiliare per le aree artigianali/industriali e dal desiderio dei proprietari di proseguire l'attuale attività agricola sui fondi in oggetto.

Essa comporta inoltre l'adeguamento del perimetro del territorio urbanizzabile, nonché una modifica normativa all'Art. 2.2, comma 2, relativamente al dimensionamento produttivo del PSC. Si vedano in merito il successivo punto f). e le Norme del PSC modificate.

L'ambito è inserito nel POC vigente per il 60% (l'area oggetto di modifica è pari a ca. il 49% della superficie complessiva dell'ambito) ma non è ancora stato convenzionato. La modifica sarà pertanto oggetto anche di variante al POC.

- **Var. 1.3 – Limidi - rettifica di 'Ambito specializzato per attività produttive' D.3.1 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie in via Montecuccoli**

La modifica interessa una sottile striscia di terreno posta nella porzione sud-occidentale della frazione, di larghezza pari a ca. 8 m e di lunghezza pari a ca. 50 m, (St= 396 mq ca) posta al margine della zona produttiva e comporta la riclassificazione della stessa in 'Territorio rurale', maggiormente coerente con le caratteristiche del medesimo.

A causa della forma, della limitata estensione e risultando di altra proprietà rispetto ai lotti produttivi limitrofi, l'area non presenta caratteri di edificabilità indipendente: fra l'altro il terreno è privo di qualsiasi servizio di urbanizzazione primaria e di accesso viario e si configura come frangia urbana. Questo determina anche per i proprietari l'impossibilità di valorizzare la potenzialità edificatoria dell'area, a fronte di oneri certi (IMU).

La modifica comporta l'adeguamento del perimetro del territorio urbanizzato, nonché una modifica normativa all'Art. 2.2, comma 2, relativamente al dimensionamento produttivo del PSC, in quanto determina una riduzione di 277 mq di Sc. Si vedano in merito il successivo punto f). e le Norme del PSC modificate.

b) Modifica di classificazione del territorio da territorio rurale a territorio urbanizzato e/o urbanizzabile, indicate con il numero 2.n in tav. 1 di PSC.

- **Var. 2.1 - Soliera, ampliamento di Ambito per nuovo insediamento urbano (residenziale) del capoluogo**, con riclassificazione di un'area di ca. 2840 Mq e l'inserimento del comparto 13, soggetto a PUA. L'area interessata corrisponde ad una stretta striscia di terreno compresa fra i tessuti residenziali consolidati e il nuovo asilo nido realizzato in zona via Donatori di sangue, attualmente occupata prevalentemente da coltivazioni agricole e per la striscia di connessione con via 1° Maggio da spazi di pertinenza delle abitazioni limitrofe.

Trattasi di area interclusa fra un tessuto urbano residenziale consolidato e l'area a servizi dell'asilo nido già edificata, per la quale era già in qualche modo prefigurata una eventuale futura trasformazione urbanistica.

Per tale area si prevede un indice Ut pari a 0,28 mq/mq, per una Sc complessiva di ca 795 mq e specifiche prescrizioni in ordine alla realizzazione di un eventuale collegamento viario carrabile e alla realizzazione di un ciclopedonale fra l'area e via 1° Maggio, che saranno recepite in una successiva variante al POC, nell'ambito della quale si procederà anche a

comprendere all'interno del comparto una stretta striscia di terreno già classificata in territorio consolidato, come esemplificato nella figura sottostante.

In riferimento all'art. 51 c. 2b del PTCP della Provincia di Modena², la modifica concorre a dare compimento allo sviluppo urbanistico della zona, eliminando un'area interclusa e consentendo la realizzazione di una viabilità e di un percorso ciclopedonale che ragionevolmente concorreranno alla soluzione di buona parte dei problemi di circolazione viaria della zona (connessi alla presenza dell'asilo nido) e comporteranno un miglioramento della rete ciclabile, consentendo una maggiore qualificazione del contesto circostante.

Come prescritto nelle Norme di POC all'art 3 "Comparti per nuovi insediamenti urbani C1 e C2", al punto "Prescrizioni particolari", nonché in cartografia di POC, dovrà essere realizzato il collegamento della ciclabile con la rete urbana, in condizioni di sicurezza stradale.

L'area risulterà inoltre ben servita a livello di dotazioni territoriali e attrezzature a servizio, a partire dall'asilo nido medesimo.

La modifica comporta l'adeguamento del perimetro del territorio urbanizzabile nonché una modifica normativa all'Art. 2.2, comma 2, relativamente al dimensionamento residenziale del PSC. Si vedano in merito il successivo punto f). e le Norme del PSC modificate.

Per tale previsione valgono le prescrizioni della relativa Scheda Valsat.

- **Var. 2.2 - Limidi, rettifica del limite di 'Ambito urbano consolidato' in via Torchio con riclassificazione di un'area di ca 570 mq**

La modifica comporta la riclassificazione di 570 mq di Sf circa da terreno agricolo a residenziale, con un incremento di Sc pari a 342 mq, che, date le dimensioni e la forma dell'area, che presenta una larghezza pari a 15 m, non potranno consentire la realizzazione di edifici indipendenti, ma potranno essere utilizzati solo per l'ampliamento dei fabbricati esistenti.

L'area è già 'compromessa' dall'edificazione residenziale e la modifica consentirà la miglior definizione di un margine netto del territorio urbano.

La modifica comporta l'adeguamento del perimetro del territorio urbanizzato nonché una modifica normativa all'Art. 2.2, comma 2, relativamente al dimensionamento residenziale del PSC. Si vedano in merito il successivo punto f) e le Norme modificate..

Valgono inoltre le seguenti **prescrizioni di Valsat**:

L'edificabilità è subordinata ad una preventiva valutazione della potenzialità della rete acquedottistica e della rete gas metano, in relazione all'intervento previsto e all'effettivo aggravio in termini di consumi idrici, da prodursi di concerto con l'UT comunale in fase di presentazione del permesso di costruire. Le acque meteoriche dovranno essere gestite internamente alle aree private e/o eventualmente smaltite nella tombinatura dello scolo Torchio, in conformità alle disposizioni del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale.

Poiché l'area oggetto di variazione ricade in aree caratterizzate dalla possibile presenza di depositi antichi anche a profondità limitate (rif. Parere Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, prot. 1633 del 13/02/14), nelle quali sono stati effettuati in passato numerosi rinvenimenti di interesse archeologico, il relativo progetto, nelle successive fasi di attuazione, dovrà essere sottoposto a valutazione da parte della

² La natura e la misura di scelte insediative che non contemplino il recupero e la trasformazione del territorio urbanizzato devono essere adeguatamente motivate in sede di Quadro Conoscitivo e Documento preliminare del PSC, in modo tale da consentire alla Conferenza di valutare le alternative considerate dal Piano e discutere le scelte strategiche anche alla luce di possibili Accordi applicativi dei criteri della perequazione territoriale.

Soprintendenza per i Beni Archeologici, al fine di consentire la verifica preliminare della potenzialità archeologica.

- **Var. 2.3 - Soliera, individuazione di un 'Nuovo ambito specializzato per attività produttive prevalentemente secondarie' D3.1 indicato come comparto 12 e soggetto a PUA.** La modifica comporta la riclassificazione di un'area posta nel quadrante sud est del capoluogo da 'Territorio rurale' a produttivo, per una superficie di ca. 12.821 mq. corrispondenti a 5.128 mq di Sc.

Nell'area insistono alcuni fabbricati rurali privi di vincoli e caratteristiche di pregio.

L'area attualmente agricola, ha forma regolare pressochè rettangolare ed è posta in continuità con i tessuti produttivi a sud del capoluogo. Essa è servita direttamente da via Morello di Mezzo, strada già utilizzata dal comparto produttivo, che si presenta adeguata ad accogliere il traffico veicolare indotto.

Al nuovo ambito D3.1 viene attribuito il n° 12.

La modifica comporta la modifica del perimetro del territorio urbanizzabile, nonché una modifica normativa all'Art. 2.2, comma 2, relativamente al dimensionamento produttivo del PSC. Si vedano in merito il successivo punto f) e le Norme modificate. Per tale previsione valgono le prescrizioni della relativa Scheda Valsat.

Si definiscono infine le seguenti **prescrizioni generali** relative alle aree di nuova edificazione e infrastrutturazione:

- le infrastrutture dovranno consentire il mantenimento di eventuali esistenti diritti in materia di acque;
- nel caso i corsi d'acqua riceventi le acque bianche fossero di gestione del Consorzio di bonifica dell'Emilia Centrale, sarà necessaria attivare la procedura finalizzata al rilascio della concessione amministrativa, ai sensi del RD 368-1904.

c) Individuazione di nuova dotazione ecologico-ambientale e di nuova attrezzatura di interesse pubblico indicata con il numero 3.n in tav. 1 di PSC:

- **Var. 3.1 - Soliera, individuazione cartografica di un'area per 'Dotazioni ecologico-ambientali'.** L'area interessata dalla modifica corrisponde alla vasca di laminazione delle acque meteoriche prevista dal 'Progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo e relativo reticolo idrografico superficiale di recapito (scolo Gambisa) in relazione allo stato di fatto e alle previste espansioni urbanistiche', approvato con Del. G.C. n° 91 del 17/11/2011, a nord del capoluogo. In analogia con quanto previsto dal c. 3 dell'art. 2.10 delle Norme del PSC, la vasca di laminazione è da considerarsi quale dotazione ecologico ambientale ai sensi dell'art. A-25 della LR 20/00 e s. m. e i..

Tale vasca raccoglierà unicamente acque di origine meteorica.

Lo studio prevede la messa in sicurezza idraulica delle reti fognaria e idrografica superficiale mediante:

1. realizzazione di un vaso di laminazione delle portate di piena scaricate nello Scolo Gambisa utile a ridurre i colmi di portata lungo il percorso fino a Limidi.
2. potenziamento della capacità idraulica della dorsale principale della rete fognaria di bacino nel tratto compreso tra via 1° Maggio in corrispondenza della lottizzazione "C1" – incrocio con Via F.lli Bandiera – fino allo sbocco in Via Gambisa all'omonimo cavo scoperto con risagomatura dello stesso fino all'intersezione con il Canale di Soliera;

L'intervento sarà suddiviso in tre stralci di cui i primi due a carico dei lottizzanti come opere di urbanizzazione dei comparti C1 e C2.

La nuova previsione di area per dotazioni ecologiche ha una superficie di circa 4,5 ettari, resta parte del territorio rurale e non avrà alcuna edificabilità; essa è destinata ad ospitare una vasca di laminazione nella quale verranno convogliate le portate di piena scaricate nello scolo Gambisa, utile a ridurre i colmi di portata lungo il percorso fino a Limidi e collegate ai nuovi comparti edificatori, C1 di via 1° Maggio e via Corte, e C2 di via Corte e via Gambisa, entrambi afferenti attualmente con i loro scarichi di acque meteoriche alla rete fognaria mista con sbocco delle portate di piena allo scolo Gambisa, in coerenza al progetto preliminare citato.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di un nuovo collettore delle acque bianche lungo via 1° Maggio, al fine di convogliare le acque meteoriche alla vasca di laminazione, consentendo così la separazione fra le acque bianche e le acque nere. Tale opera è oggetto della Variante 2013 II° al POC.

Come prescritto al comma 4 art. 2.10 delle Norme del PSC, occorrerà realizzare - fatte salve eventuali diverse disposizioni impartite dagli Enti superiori competenti in materia nonché gestori- un manufatto di gestione delle acque di prima pioggia da ubicarsi in prossimità dei manufatti scolmatori esistenti e di quello in progetto o, al più, al terminale del tratto tombato del Cavo Gambisa; ciò al fine di limitare gli impatti ambientali negativi sulla qualità delle acque del ricettore e nel bacino di laminazione.

In sede di progettazione dell'invaso dovrà inoltre essere prevista l'adozione di accorgimenti atti ad evitare la proliferazione e diffusione di insetti o altri animali nocivi e dovranno essere stabiliti i criteri per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera idraulica. Si richiama poi la necessità di un'attenta gestione della vasca di laminazione, sempre al fine di evitare possibili problematiche di carattere igienico-sanitario e ambientale.

Per tale previsione valgono le prescrizioni della relativa Scheda Valsat.

- **Var. 3.2 - (oggetto di Intesa con la Provincia di Modena). Sozzigalli, individuazione di un'area da destinare ad Attrezzature sportive di interesse pubblico** - La modifica interessa un'area di forma pressochè pentagonale, di superficie pari a ca. 9.015 mq, attualmente a seminativo, che sarà destinata a funzioni connesse alla pubblica sicurezza e ad attività sportive, per la realizzazione di un poligono di tiro.

Tale previsione comporta l'inserimento di una nuovo ambito territoriale (Attrezzature sportive di interesse pubblico), che sarà pertanto inserita anche nelle legende della cartografia di Piano.

d) Proposte di Variante inerenti il dimensionamento del PSC

Modifica	St/Sf	Ut/Uf max	Su	Alloggi
Ambiti urbani consolidati				
2.2 Limidi Rettifica del perimetro Ambito urbano consolidato	570	0,60	342	3
Ambiti per nuovi insediamenti				
1.1 Soliera Eliminazione 'Ambito per nuovi insediamenti urbani' C2	-3.908	0,15	-586	-5
2.1 Soliera Introduzione Ambito per nuovi insediamenti urbani' C2 - nuovo comparto 13	2840	0,28	795	+6

TOTALE	-498	+551	+4
--------	------	------	----

Nella sottostante tabella viene aggiornato il dimensionamento complessivo del piano:

	Ambiti urbani consolidati	Ambiti di riqualificazione urbana	Ambiti per nuovi insediamenti	TOTALE
Alloggi previsti dal PSC	134	136	1.485	1.755
Variazione Variante 2013 II°	+3	0	+1	4
TOTALE DIMENSIONAMENTO DOPO VARIANTE 2013 II°	137	136	1.486	1.759

La Variante 2013 II° determina pertanto **un incremento complessivo del dimensionamento residenziale pari a soli 4 alloggi e una riduzione di quasi 500 mq di St/Sf**. Si rileva peraltro che i 3 alloggi della modifica 2.2, stante la morfologia dell'area e la larghezza della stessa, pari a soli 15 m, sono spendibili unicamente quale ampliamento dei fabbricati vicini.

Dimensionamento produttivo

Le varianti proposte che interessano il territorio urbano a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale sono complessivamente 4:

- Modifica n. 2.3, Soliera: introduzione di nuovo ambito produttivo nel quadrante sud-est del capoluogo;
- Modifica n. 1.2, Soliera, stralcio di parte dell'ambito destinato a nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie D3.1", inclusi in comparto 10 soggetto a PUA;
- Modifica n. 1.3, Limidi: rettifica del perimetro dell'ambito consolidato D.3.1 destinato a nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie;

Nella sottostante tabella viene rappresentato quindi il bilancio della presente variante:

Modifica	Sf/St	Ut/Uf max	Su
Ambiti urbani attuati o in corso di completamento			
1.3 Limidi Rettifica di 'Ambito specializzato per attività produttive' D3.1	-396	0,70	-277
Nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie			
2.3 Soliera Nuovo ambito specializzato per attività produttive prevalentemente secondarie' D3.1	12.821	0,40	5.128
1.2 Soliera Stralcio di una parte del comparto d'espansione per attività produttive D.3.1 n.10	-58.649	0,40	-23.460
TOTALE	-46.224		-18.608

Nella sottostante tabella viene aggiornato il dimensionamento complessivo (produttivo) del piano:

	Ambiti urbani attuati o in corso di completamento (Sf)	Nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie (St)	Nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente terziarie, commerciali e di servizio (St)	TOTALE
Superficie prevista dal PSC	28.970	274.474	44.536	347.980
Variazione St Variante 2013 II°	-396	-45.828	0	-46.224
TOTALE DIMENSIONAMENTO DOPO VARIANTE 2013 II°	28.574	228.646	44.563	301.756

La presente variante determina pertanto una **riduzione del dimensionamento produttivo complessivo del PSC in termini di Superficie territoriale pari a oltre 46.000 mq, pari al 13,2 % del totale.**

Tale importante riduzione è da collegare alla particolare situazione economica attuale, che vede una contrazione del settore secondario e una forte diminuzione delle necessità, fatta eccezione per le richieste di attività che vivono tuttora fasi di sviluppo e/o razionalizzazione. Queste sono prevalentemente connesse a esigenze specifiche di particolari aziende (spesso derivanti ad esigenze di risparmio e riordino della produzione, trasferimenti con riconfigurazione dell'attività produttiva, in qualche modo conseguenti anch'esse al quadro economico complessivo), come nel caso della modifica n° 2.3, che propone l'introduzione di una nuova area produttiva connesse alle esigenze di una specifica Ditta.

Verifica dell'incremento del territorio urbanizzabile rispetto al PTCP della Provincia di Modena

Al fine di limitare l'incremento del territorio urbanizzabile, il PTCP della Provincia di Modena, Art. 50, c. 7, prescrive dei limiti all'incremento ai fini prevalentemente abitativi, espressi in valore percentuale sul territorio urbanizzato esistente.

Il Comune di Soliera rientra nell'area centrale della Provincia (insieme ai comuni di Bastiglia, Bomporto, Campogalliano, Carpi, Castelfranco Emilia, Formigine, Modena, Nonantola, Ravarino e San Cesario sul Panaro, Soliera), per cui è fissata una possibilità di incremento del territorio urbanizzabile non superiore al 5% del territorio urbanizzato.

Per quanto concerne il dimensionamento delle ipotesi insediative per attività produttive di rilievo comunale (quale è quello di Soliera), invece, il c. 4 dell'Art. 51 delle Norme del PTCP della Provincia di Modena, prescrive che il PSC deve perseguire un saldo nullo delle nuove previsioni insediative entro l'ambito territoriale di riferimento (Carpi, Soliera e Novi di Modena) privilegiando le opportunità di utilizzo delle capacità insediative residue³.

La presente Variante determina una riduzione complessiva del territorio urbanizzato e urbanizzabile: produttivo per una Superficie complessivamente pari a oltre 46.000 mq.; mentre per i soli ambiti destinati prevalentemente a funzioni abitative, si ha un calo di quasi 500 mq di St/Sf.

³ In generale il PTCP prevede che un incremento di superficie territoriale da destinare a nuovi ambiti per attività produttive è considerato ammissibile secondo i criteri e le condizioni definite al comma 4 dell'art. 58 del PTCP, previa verifica delle esigenze e dello stato di attuazione delle previsioni già in essere.

e) Proposte di variante al PSC inerenti le tutele, vincoli e rispetti: modifica dei limiti di tutele, vincoli e rispetti, indicate con il numero 4.n in cartografia di PSC

1. Limidi, modifica dell' 'Ambito soggetto a rispetto cimiteriale' (rif. Tav. 2.2) connessa alla previsione di ampliamento del cimitero di San Pietro in Vincoli, in recepimento delle previsioni del Piano Regolatore Cimiteriale approvato.

L'ampliamento, in aderenza alla parte nuova all'esterno del cimitero esistente, su terreno di proprietà del Comune di Soliera, prevederà 350 loculi nuovi e 180 ossari-cinerari.

Ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 19 del 2004 relativo alla realizzazione di cimiteri e crematori, che rientrano fra le funzioni e compiti dei Comuni in materia funeraria e di polizia mortuaria:

2. I cimiteri sono di norma collocati alla distanza di almeno duecento metri dal centro abitato. E' vietato costruire nuovi edifici entro tale fascia di rispetto. Il comune può autorizzare l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti entro la fascia di rispetto, sentita l'azienda unità sanitaria locale competente per territorio.

3. In deroga a quanto previsto dal comma 2, nei casi di reale necessità il comune può approvare, sentita l'azienda unità sanitaria locale competente per territorio, la costruzione di nuovi cimiteri, l'ampliamento di quelli esistenti o la costruzione di crematori a una distanza inferiore ai duecento metri dal centro abitato, purchè la fascia di rispetto non scenda in nessun caso al di sotto dei cinquanta metri e sia adottato un piano cimiteriale che valuti la necessità di future sepolture per non meno di vent'anni."

L'ampliamento del cimitero di San Pietro in Vincoli a Limidi è stato programmato dal Piano Regolatore Cimiteriale approvato con Del. C.C. n.33 del 22/05/2012 all'interno della fascia di rispetto cimiteriale a seguito dell'espressione da parte di AUSL di parere preliminare favorevole in merito all'ipotesi di ampliamento all'interno della fascia di rispetto cimiteriale (prot.115633 del 04/10/2011); esso usufruisce pertanto della prevista deroga di cui al comma 3 sopra riportato.

Il progetto dell'ampliamento è stato sviluppato in maniera tale da mantenere una distanza dalla scuola esistente in via Papotti pari a 50 m, corrispondente alla fascia di rispetto cimiteriale (rimane ad una distanza inferiore ai 50 m, solo la sala del commiato che avrà un ingresso indipendente, esterno al cimitero stesso).

La modifica del rispetto cimiteriale è connesso alla ridefinizione della relativa zona F1 'Zone cimiteriali' adeguandola all'ampliamento in progetto e che sarà oggetto di successiva variante al POC-RUE (tav.2.2).

2. Varie località, eliminazione di vincoli apposti su fabbricati dalla pianificazione comunale per mero errore materiale o per interesse pubblico (per es. 4.2.1 ecc.). Per ciascuna modifica viene allegata idonea documentazione fotografica nel Quadro conoscitivo, (cfr. Allegato 1 'Documento preliminare aggiornato a seguito della Conferenza di Pianificazione'), la 'Scheda del censimento generale edifici in zona extraurbana', ove presente (cfr. Allegato 2 al Quadro conoscitivo) e, nei casi delle varianti 4.2.1 e 4.2.5, una relazione storico-architettonica di approfondimento delle proposte, come richiesto in sede di Conferenza di Pianificazione dalla Provincia di Modena. Le varianti proposte sono:

1. Soliera, modifica della categoria di intervento di 'Bene edilizio di interesse storico, testimoniale o ambientale' di un edificio ormai intercluso nell'area produttiva del capoluogo, fra via Scarlatti e via 1° Maggio, dalla categoria di tutela S2/4 a ristrutturazione edilizia conservativa, indicata in cartografia con il numero 4.
Tale tutela dovrebbe poter consentire la conservazione del valore testimoniale e al contempo garantire una effettiva fattibilità di recupero del fabbricato.
Il fabbricato non è rilevato nella scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana'.
- Il fabbricato è vincolato da RUE, ma rappresentato come tale in cartografia di PSC.
2. Soliera, stralcio della individuazione di 'Bene edilizio di interesse storico, testimoniale o ambientale' di un edificio collocato lungo via Gambisa, e contestuale stralcio della categoria di tutela A4. Il fabbricato è rilevato nella scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana' n° 475 e risulta vincolato da RUE, ma rappresentato anche in cartografia di PSC.
Il fabbricato ha ridotte dimensioni ed è in stato di abbandono e degrado e non presenta caratteristiche di pregio né architettonico né tipologico. Inoltre l'edificio si attesta sul margine stradale in un'area interessata dal passaggio della rete di drenaggio delle acque meteoriche prevista 'Progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo e relativo reticolo idrografico superficiale di recapito (scolo Gambisa) in relazione allo stato di fatto e alle previste espansioni urbanistiche', approvato con Del. G.C. n° 91 del 17/11/2011. Occorre pertanto poter prevedere –per motivazioni di evidente interesse pubblico- la demolizione dell'edificio finalizzata alla realizzazione del collettore di cui sopra, opera strategica per la messa in sicurezza idraulica della zona ovest del capoluogo. Si provvede a modificare conseguentemente la tav.2.3 del PSC4.
3. Limidi, stralcio della individuazione di 'Bene edilizio di interesse storico, testimoniale o ambientale' di un edificio collocato lungo via Gambisa, e contestuale stralcio della categoria di tutela F4, per correzione errore materiale. Il PSC individua infatti come edificio di interesse storico testimoniale-ambientale, l'abitazione rurale realizzata negli anni '60-'80. L'edificio è rilevato nella scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana' n° 136, è vincolato da RUE, ma rappresentato anche in cartografia di PSC. Si provvede pertanto a modificare conseguentemente la tavola 2.2 del PSC⁵
4. Via Canale/Via Santa Maria, stralcio della individuazione di 'Bene edilizio di interesse storico, testimoniale o ambientale' da due edifici facenti parte del nucleo rurale e contestuale stralcio delle relative categorie di tutela F4 e A4. I due edifici si presentano in stato di rudere, anche a seguito degli eventi sismici del 2012 e non presentano caratteristiche di pregio ancora rinvenibili e tangibili. Gli edifici sono rilevati nella scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana' n° 286. Si provvede a modificare conseguentemente la tav. 2.3 del PSC. I fabbricati sono vincolati da RUE, ma rappresentati come tali anche in cartografia di PSC.
5. Limidi, modifica della categoria di tutela di un fabbricato in cattivo stato di conservazione sito in via Lametta, rilevato nella scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana' n° 540. La variante modifica la categoria di tutela da restauro e risanamento conservativo tipo A (A2 tipo A), a ristrutturazione edilizia conservativa, indicata con il numero 4 in cartografia, in quanto la nuova

⁴ Si rileva inoltre che nella scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana' è erroneamente indicato nell'estratto cartografico un altro complesso rurale, che si provvederà ad aggiornare.

⁵ Si rileva inoltre che nella scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana' è correttamente riportata l'epoca di costruzione dell'edificio, ma sono indicati alcuni elementi di interesse tipologico architettonico, quali terrazzi, portici ecc, che non appaiono coerenti con la tipologia moderna del fabbricato e che pertanto risultano da stralciare dalla scheda.

classificazione proposta appare più consona alle caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche del fabbricato, oltre che più omogenea ad altri fabbricati con caratteristiche simili. Essa potrebbe inoltre più agevolmente consentire un recupero del fabbricato.

Si provvede pertanto a modificare la tavola 2.2 del PSC aggiornando la notazione del grado di tutela da C2 a C4.

f) Proposte di variante alle norme del PSC⁶

La Variante al PSC comprende modifiche alle Norme di attuazione del PSC, di seguito elencate, buona parte delle quali si collegano a Varianti cartografiche descritte nei precedenti capitoli. (Si veda anche l'elaborato ' Norme del PSC in versione testo confrontato'.

1. Modifica Art. 2.2 - Dimensionamento delle previsioni per lo sviluppo urbano e per lo sviluppo delle attività produttive –per effetto delle Varianti cartografiche proposte

Per effetto delle Varianti cartografiche 2.1-2.2-1.1(residenziali) e 1.2-1.3-1.4-2.3 (produttive) i commi 1-2 dell'articolo sono aggiornati come segue:

"1. Le previsioni del PSC per lo sviluppo delle funzioni residenziali, dei servizi e delle altre funzioni urbane complementari alla residenza, comportano complessivamente una capacità insediativa aggiuntiva massima (rispetto allo stato di fatto al 12/09/2000 – data di approvazione della V.G. al PRG) pari a 1759 nuovi alloggi, calcolati secondo il parametro dimensionale di un alloggio medio pari a 125 mq di Sc, come meglio specificato nella Relazione illustrativa.

Tale capacità insediativa aggiuntiva è così distribuita:

- 137 alloggi negli ambiti urbani consolidati, quali residui di comparti prevalentemente attuati e singoli lotti in completamento;
- 136 alloggi in ambiti di riqualificazione urbana;
- 1.486 alloggi in ambiti per nuovi insediamenti.

2. Le previsioni del PSC per lo sviluppo delle attività produttive in ambiti specializzati per attività produttive, comportano complessivamente una quantità di nuove aree edificabili (rispetto allo stato di fatto al 12/09/2000 – data di approvazione della V.G. al PRG) pari a ca 301.756 mq di superficie, così distinta:

- mq.28.574 di superficie fondiaria inedificata residua in ambiti specializzati prevalentemente attuati o in corso di completamento;
- mq. 228.646 di superficie territoriale in nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie D3.1;

...(omissis)..."

2. Art. 2.5 – Ambiti urbani consolidati - introduzione riferimento a prescrizioni VAlsat

Si provvede ad esplicitare all'art. Art. 2.5 – Ambiti urbani consolidati che l'attuazione degli ambiti è subordinata al rispetto delle eventuali prescrizioni della Valsat, introducendo un apposito comma 7.:

"... omissis..."

7. L'attuazione degli ambiti è subordinata al rispetto delle eventuali prescrizioni della Valsat."

⁶ Per maggiore chiarezza nella esposizione sono evidenziate esclusivamente le modifiche apportate alle norme.

3. Art. 2.7 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani – aggiornamenti per effetto delle Varianti cartografiche proposte e introduzione di riferimento a prescrizioni VALSAT

Per effetto delle Varianti cartografiche 2.1-1.1(residenziali) il comma 6 dell'articolo è aggiornato come segue:

“6. **Zone C2.** Le zone C2 sono quelle zone di espansione inserite nel PRG in occasione dell'ultima Variante Generale, Esse sono elencate nella relazione del PSC e interessano una superficie territoriale pari complessivamente a mq. 411.250 circa;

Nelle zone C2 di cui venga programmata l'attuazione, il POC attribuisce alle proprietà delle aree un diritto edificatorio perequativo non superiore a 0,15 mq/mq (salvo specifici accordi ex-art. 18 già sottoscritti alla data di adozione delle presenti norme).

La capacità insediativa massima di ciascun comparto è pure stabilita in sede di POC, e corrisponde di norma ad una densità territoriale UT = 0,15 mq/mq, salvo gli specifici casi seguenti:

- UT max = 0,20 mq/mq nel comparto C2 di Limidi a sud della S.P. 1, sulla base di specifica convenzione già approvata;
- UT max = 0,20 mq/mq nel comparto C2 del Capoluogo a ovest della Via Gambisa sulla base di specifico accordo con le proprietà ex-art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.;
- UT max = 0,17 mq/mq (di cui 0,02 mq/mq per attività commerciali) nel comparto C2 di Limidi a sud della Via Papotti sulla base di specifico accordo con le proprietà ex-art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.;
- UT max = 0,40 nel comparto C2 del Capoluogo a sud della Via Serrasina, individuato con il numero 8, sulla base di specifici accordi con le proprietà e del Piano della Ricostruzione approvato con Del. C.C. n. 78 del 29/07/2014;
- UT max = 0,20 mq/mq, nel comparto C2 di Sozzigalli; sulla base di specifico accordo con le proprietà ex-art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.;
- UT max = 0,28 nel comparto C2 del Capoluogo zona via I Maggio (comparto 13);
- Sc edificabile max = 11.121 (pari ad un UT di circa 0,23 mq/mq nel comparto C2 del capoluogo presso il prolungamento a sud di Via Arginetto, sulla base di specifico accordo con le proprietà ex-art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.;
- Ut max = 0,25 nel comparto C2 del Capoluogo in via Caduti di Nassirya, individuato con il n. 15, sulla base di specifico accordo con la proprietà ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s. m. e i. (Repertorio 55 del 08/04/2014), di cui al Piano della Ricostruzione approvato con Del. C.C. n. 78 del 29/07/2014.

Si provvede infine ad esplicitare in Norma che l'attuazione degli ambiti è subordinata al rispetto delle eventuali prescrizioni della Valsat, introducendo un apposito comma 9:

“... omissis...”

9. L'attuazione degli ambiti è subordinata al rispetto delle prescrizioni delle Schede Valsat.”

4. Art. 2.8 – Ambiti specializzati per attività produttive - introduzione prescrizione per mitigazione ambientale e paesaggistica:

Si introduce una prescrizione all'Art. 2.8 comma 11:

“...omissis...”

11 . Ambito produttivo D3.1 n. 12

Nell'ambito specializzato per attività produttive di tipo secondario D3.1 n.12 posto a Soliera ed indicato con apposita numerazione nell'elaborato di PSC Tav.1.2 deve essere necessariamente realizzato un filare alberato lungo il lato nord dell'area, al fine di garantire un più armonico inserimento nel contesto rurale circostante.

In sede di PUA dovranno essere assolti gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP in materia di alimentazione energetica e idrica come richiamati in scheda Valsat.”

11. Art. 2.9 –Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti – introduzione riferimenti a Relazione geologico-geotecnica sismica per gli ambiti di trasformazione introdotti nel PSC con Variante specifica 2013 II°

Si introduce la seguente disposizione in calce al comma 4:

“Per gli ambiti di trasformazione introdotti nel PSC con Variante specifica 2013 II°, per i quali è stata elaborata una specifica Relazione geologico-geotecnica-sismica attestante l' idoneità all'edificazione, il POC e il PUA devono tenere conto di tutte le indicazioni contenute in tali elaborati (le cui conclusioni sono inoltre riportate nelle schede di ValSAT introdotte dalle suddetta variante) relative alle problematiche di ciascun ambito e agli approfondimenti tecnici da effettuare.”

5. Art. 2.10 –Dotazioni ecologiche e ambientali - aggiornamento per effetto di variante cartografica 3.1

La variante normativa, in materia di reti, infrastrutture e servizi) recepisce uno specifico studio sull'officiosità idraulica del reticolo idrografico ed idraulico, più precisamente del 'progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico della rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo e relativo reticolo idrografico superficiale di recapito (scolo Gambisa) in relazione allo stato di fatto e alle previste espansioni urbanistiche, approvato con delibera di Giunta Comunale n.91 del 17/11/2011; è in particolare correlata alla Variante cartografica 3.1 al PSC (inserimento in cartografia di dotazione ecologico-ambientale= vasca di laminazione delle acque meteoriche).

Il comma 3 dell'Art. 2.10 è allora così modificato inserendo il comma 4:

3. “Il PSC individua inoltre un'area periurbana ad est del capoluogo, non edificabile, da destinare prioritariamente a dotazioni ecologiche, con particolare riferimento alla realizzazione di vasche di laminazione delle acque reflue urbane; in tale area possono tuttavia essere realizzate anche sistemazioni a verde attrezzato e altri servizi collettivi.
4. Analogamente il PSC individua un' area periurbana a nord del Capoluogo destinata a vasca di laminazione delle acque meteoriche a cielo aperto, prevista nell'ambito del Progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico delle rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo e relativo reticolo idrografico di recapito (scolo Gambisa) in relazione allo stato di fatto e alle previsioni urbanistiche', approvato con Del. G.C. n. 91 del 17/11/11.
Fatte salve eventuali diverse disposizioni impartite dagli Enti superiori competenti in materia nonchè gestori, occorrerà realizzare un manufatto di gestione delle acque di prima pioggia da ubicarsi in prossimità dei manufatti scolmatori esistenti e di quello in progetto o, al più, al terminale del tratto tombato del Cavo Gambisa; ciò al fine di limitare gli impatti ambientali negativi sulla qualità delle acque del ricettore e nell'invaso di laminazione.
In sede di progettazione dell'invaso dovrà inoltre essere prevista l'adozione di accorgimenti atti ad evitare la proliferazione e diffusione di insetti o altri animali nocivi e dovranno essere stabiliti i criteri per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera idraulica. Si richiama poi la necessità di un'attenta gestione della vasca di laminazione, sempre al fine di evitare possibili problematiche di carattere igienico-sanitario e ambientale.”

6 inserimento nuovo articolo: Art. 2.11 - Attrezzature sportive di interesse pubblico – aggiornamento per effetto della Variante cartografica 3.2 (oggetto di Intesa con la Provincia di Modena):

Si introduce uno specifico articolo per le '**Attrezzature sportive di interesse pubblico**':

“Art. 2.11–Attrezzature sportive di interesse pubblico

1. Il PSC individua con apposita simbologia l'Attrezzatura sportiva di interesse pubblico' del Poligono di Tiro a Sozzigalli, la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di idonea viabilità (stradello ghiaiato) con accesso da via Ponterotto.

2. In tale area sono ammesse funzioni connesse alla pubblica sicurezza e ad attività sportive, con particolare riferimento ai seguenti usi: f.5, b4.3, limitatamente alle attività di tiro a segno con utilizzo di proiettile unico; sotto il profilo edilizio possono essere realizzate unicamente strutture di servizio (per servizi igienici e spogliatoi).
3. L'attuazione della previsione è demandata al POC; essa è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione, accompagnata da congrue garanzie anche fidejussorie, che preveda gli impegni del richiedente riguardo l'adeguamento delle reti di urbanizzazione, la realizzazione di opere di mitigazione ambientale, le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale e paesaggistico nel contesto rurale circostante; nonchè l'obbligo di demolizione delle strutture realizzate in caso di cessazione dell'attività."

g) RICADUTE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE SUL RUE E SUL POC

Anche a causa della particolare strutturazione degli strumenti urbanistici PSC-RUE-POC del Comune di Soliera, numerose delle modifiche operate al Piano Strutturale vigente per effetto della presente Variante determinano o sono collegate a varianti al RUE e al POC.

Esse sono pertanto oggetto di adeguamento in sede della contestuali varianti 2013 II° al RUE e al POC, per es. in riferimento a:

- Eliminazione-Modifica dei vincoli sui fabbricati di pregio storico architettonico e testimoniale oggetto della presente variante;
- Modifica ambito F1 del Cimitero di Limidi, zona cimiteriale;
- Modifica limiti delle Zone D3.1, C2;
- Dotazioni ecologiche e ambientali, nuovi collettori per acque reflue bianche e nere , da Progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo e relativo reticolo idrografico superficiale di recapito (scolo Gambisa) in relazione allo stato di fatto e alle previste espansioni urbanistiche',
- Ecc.

- ELENCAZIONE E ILLUSTRAZIONE VARIANTI CONNESSE AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE, approvato con Del. C.C. n. 78 del 29/07/14

1.1. Oggetto e finalità del Piano della Ricostruzione.

Il Piano della Ricostruzione è stato redatto ai sensi della L.R. n. 16 del 21 dicembre 2012 successivamente integrata dall'ordinanza n. 60 del 27 maggio 2013, nel rispetto delle Ordinanze e degli Atti emessi dal Commissario delegato per la ricostruzione nonché di tutti i provvedimenti regionali e nazionali che sono intervenuti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e 29 maggio 2012.

Secondo tali atti, i comuni interessati dal sisma si possono dotare di uno specifico piano denominato "Piano della Ricostruzione", d'ora in avanti abbreviato in PdR, con il quale disciplinare quanto indicato all'art. 12 della L.R. 16/2012.

Gli articoli 12 e 13 della legge regionale 16/2012 definiscono i contenuti del Piano della Ricostruzione che attengono in particolare:

- alle trasformazioni urbanistiche da operare nell'ambito della ricostruzione;
- agli incentivi e le misure premiali diretti a favorire la rapida e completa attuazione degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione e volti ad

- indirizzare gli interventi ad un più elevato livello di sicurezza sismica, efficienza energetica e qualificazione dell'assetto urbano;
- alle varianti cartografiche e normative alla pianificazione urbanistica vigente tese a promuovere l'attuazione degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione;
 - alla revisione della disciplina di tutela nell'intero ambito territoriale comunale;
 - agli ambiti territoriali inidonei alla ricostruzione degli edifici, per le caratteristiche morfologiche e geologiche del sito o per vincoli ambientali di inedificabilità che gravano sull'area,
 - gli edifici interni al territorio urbanizzato da delocalizzare per migliorare la qualità dei servizi e delle infrastrutture per la viabilità esistenti;
 - alle opere incongrue rispetto ai caratteri paesaggistici, architettonici e ambientali dei luoghi;
 - alle aree che possono ospitare la delocalizzazione di edifici danneggiati dal sisma
 - alla delocalizzazione i fabbricati rurali non abitativi sparsi, facenti parte di un'unica azienda agricola, per accorpamento del centro aziendale.

La L.R. 16/2012 e l'Ordinanza n. 60/2013 disciplinano dettagliatamente i contenuti del PdR con l'evidente obiettivo di farne uno strumento di variante alla pianificazione vigente immediatamente operativo. Il PdR si configura quindi contemporaneamente come Variante sia al Piano Strutturale Comunale (PSC), che al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ed al Piano Operativo Comunale (POC) nonché alle relative Norme Tecniche di attuazione degli stessi. Il Quadro Conoscitivo del PdR è parte integrante del Quadro Conoscitivo della pianificazione esistente e la relativa Valutazione strategica ambientale territoriale (Valsat).

La procedura di approvazione ed efficacia del Piano della Ricostruzione è dettata all'art. 13 della L.R. 16 del 21.12.2012 e successive modifiche ed integrazioni apportate dalle ordinanze del commissario delegato.

Il Piano della Ricostruzione non entra nel merito del diritto al contributo per la ricostruzione post sisma, rinviando per esso alle disposizioni emanate dallo Stato e dalla Regione.

1.2. I contenuti del Piano della Ricostruzione.

La formazione del Piano della Ricostruzione nel comune di Soliera tiene conto della specifica realtà che si è venuta a determinare nel post sisma relativamente agli aspetti paesaggistici, ambientali, territoriali ed edilizi.

La ricognizione del danno presente sul territorio comunale di Soliera, documentata ed illustrata negli atti di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 23 aprile 2013, cui si rinvia, aggiornata col presente documento, attesta che, nel caso di Soliera, i danni provocati dal sisma hanno interessato immobili sparsi sia all'interno del centro urbano che in ambito rurale, a tipologia isolata, individuabili in modo puntuale.

Il Comune di Soliera ha un piccolo centro storico, all'interno del quale non si sono registrati danni così rilevanti ed estesi da richiedere una sistematica definizione di aggregati ed unità minime di intervento, nonché di norme e soluzioni progettuali ad hoc.

Il patrimonio edilizio storico del tessuto urbano, ma ancor di più quello del territorio rurale, è quello che è stato maggiormente colpito dal sisma e che presenta condizioni di maggior fragilità, sia per la presenza di strutture ormai obsolete il cui recupero appare altamente improbabile che per il loro legame al lento rinnovo di strutture aziendali.

Il Piano della Ricostruzione non propone una revisione completa della disciplina vigente per i beni storici, che sarà oggetto del nuovo PSC, e si limita ad intervenire su casi specifici ove sono state presentate richieste. In particolare il Piano della Ricostruzione del Comune di Soliera ha per oggetto:

- la revisione di vincoli di tutela e conservazione sugli edifici costituenti Beni edilizi di interesse storico testimoniale o ambientale individuati dalla pianificazione comunale, ai

sensi dell'art.6, comma 3 della L.R. 16/2012, per i quali è pervenuta richiesta, comprensiva di perizia asseverata ai sensi della L.R. 16/2012, o che sono stati oggetto di ordinanza di demolizione o che sono crollati;

- l'accorpamento, presso il centro aziendale esistente, degli edifici rurali non abitativi sparsi, facenti parte di un'azienda agricola, ai sensi dell'art. 9, comma 5 lett. a) della L.R. 16/2012;
- la delocalizzazione di fabbricati sparsi non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola ai sensi dell'art. 9, comma 5, lett. b) della L.R. 16/2012;
- la disciplina per la ricostruzione degli immobili di cui alle precedenti lettera a) e b) e c), con integrazioni della normativa di RUE vigente riguardo agli interventi in zona agricola;
- l'individuazione del nuovo polo scolastico del capoluogo, realizzato in stato di emergenza in un comparto attuativo residenziale già approvato, con conseguente nuova previsione di un Piano Urbanistico Attuativo residenziale a fini compensativi per la cessione di nuova area a verde pubblico per servizi sportivi in stretta adiacenza.

Nelle more dell'approvazione degli studi di Microzonazione sismica, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano della Ricostruzione sono integrate con l'art. 8 "Riduzione del rischio sismico" recepito dall'Art. 1.7 delle norme del PSC.

3. Le previsioni del piano della Ricostruzione.

3.1. Criteri generali

Poiché il Piano della Ricostruzione del Comune di Solierasi intreccia con il processo della Variante 2013-II° al PSC – POC e RUE, in materia di indirizzi per la costruzione e la ricostruzione in ambito extraurbano, si è ritenuto opportuno intervenire nelle norme del RUE direttamente, così da estenderne la valenza su tutto il territorio comunale indipendentemente dal sisma. Il corpo normativo del Piano della Ricostruzione è integrato con le modifiche agli articoli 5.1.1, 5.1.2 e 5.1.12 di cui al Capo 5.1 del RUE adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 08.04.2014, così come approvate nel presente Piano della Ricostruzione.

Il Piano della Ricostruzione, oltre a situazioni di carattere generale con norma di tipo diffuso, interviene puntualmente sui seguenti temi:

- servizi e dotazioni territoriali in ambito urbano nel capoluogo
- revisione dei vincoli di pianificazione comunale e delocalizzazioni.

3.2. Servizi e dotazioni territoriali in ambito urbano nel capoluogo

All'indomani del sisma del 20 e 29 maggio 2012, il comune di Soliera si è trovato a fronteggiare l'emergenza anche in materia di servizi scolastici pubblici nel capoluogo in quanto seriamente danneggiati erano gli edifici sia della scuola primaria che della scuola secondaria di primo livello, entrambe con annesse palestre. Per dare rapida risposta all'esigenza della ripresa dell'attività didattica, dopo un'attenta analisi delle aree che potevano essere candidate ad ospitare il nuovo plesso scolastico provvisorio, si è convenuto, per ragioni di pubblica convenienza, che i terreni all'uopo più idonei fossero quelli di cui al Comparto d'espansione C2-8. Tale comparto si trova nel quadrante est del capoluogo ed una quota rilevante dei terreni dello stesso, pari a 13.839 mq, appartenevano già al Comune di Soliera. A ciò si aggiunga che con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 25.05.2010, era già stato approvato il progetto delle opere di Urbanizzazione primaria e secondaria, i cui lavori erano in corso. Allo stato di attuazione del comparto, era ancora possibile acquisire anche i terreni del Sig. Taschini, pari ad una superficie di 6.718 mq.

Visto e considerato quanto prima descritto, la Regione Emilia Romagna ha proceduto con l'esproprio dei terreni in questione ed ha realizzato il nuovo plesso scolastico, ovvero una Scuola elementare di n. 14 classi, una scuola media di n. 19 classi, ed una palestra a servizio dei due edifici scolastici.

Lo strumento urbanistico vigente prevede un'ampia zona a destinazione sportiva nel quadrante sud del capoluogo non molto distante dalle scuole danneggiate dal sisma, così come dettagliato nel Masterplan "Arginetto". Le nuove condizioni che si sono venute a determinare dopo gli eventi sismici, con la realizzazione in emergenza del nuovo plesso scolastico, ha portato l'amministrazione a riconsiderare tale previsione. Si è riconosciuta l'opportunità di garantire un sistema di aree verdi, anche a destinazione sportiva, non solo in direzione nord-sud, ma anche secondo la direttrice est-ovest. Il quadrante est del capoluogo è a destinazione prevalentemente residenziale con ampie zone di completamento, ambiti sottoposti a riqualificazione ed altri ad espansione. Sull'asse di Via Serrasina si attesta ad ovest, la città storica, con il Castello e la Chiesa plebana, mentre ad est il Cimitero. Ora, tra queste due polarità, è stato collocato il nuovo plesso scolastico di via Caduti di Nassirya. Questo nuovo polo di interesse urbano ha quindi spostato l'interesse della collettività verso il quadrante est del capoluogo, mostrando la necessità di realizzare qui, prima che altrove, servizi sportivi all'aperto.

Il Comune di Soliera ha riconosciuto l'opportunità di portare a compimento il disegno del quadrante est, interessando con il territorio urbanizzabile, i terreni posti di fronte al nuovo polo scolastico, in quanto oramai da ritenersi "d'attesa", poiché interclusi tra il tessuto consolidato residenziale ed il sistema delle dotazioni territoriali. La possibilità di sfruttare terreni antistanti il nuovo polo scolastico consente, nell'ottimizzazione della spesa pubblica, la fruizione del centro sportivo da parte delle scuole con semplici spostamenti a piedi, ma anche la possibilità di realizzare un unico parcheggio pubblico a servizio di entrambe le attrezzature, in quanto le stesse ne necessitano in orari differenti. Il parcheggio potrebbe sopperire a quel deficit cui, nello stato di emergenza da sisma, non si è potuto dare risposta. Il complesso sportivo può, dal canto suo, contribuire a qualificare l'attività fisica che si svolge nelle scuole, nonché garantire quegli spazi verdi di cui i lotti delle scuole sono rimasti deficitari ai sensi del D.M. Del 18.12.1975.

A seguito di manifesto interesse da parte del Sig. Taschini di addivenire ad un accordo art. 18 L.R. 20/2000 con il Comune di Soliera, per la cessione dei terreni necessari alla realizzazione del nuovo polo sportivo e del parcheggio pubblico, si è con lo stesso condiviso quanto articolato e definito nel testo dell'Accordo coi privati, in conformità con quanto previsto anche dalla L.R. 16 del 21.12.2012, articolo 12, che al Piano della Ricostruzione (e quindi al PSC) si allega quale parte integrante.

E' nell'interesse pubblico poter realizzare, nelle immediate vicinanze del nuovo plesso scolastico, un complesso sportivo a servizio delle scuole e della cittadinanza, nonché un ampio parcheggio pubblico che possa soddisfare le esigenze di entrambi i servizi, scolastico e sportivo. Considerato altresì che tale posizione, sul limitare est di Via Caduti di Nassirya, appare nell'assoluto interesse pubblico, anche in quanto l'area risulta già totalmente servita dalle opere di urbanizzazione primaria, l'Ente ha ritenuto opportuno valutare attentamente l'offerta del privato.

L'Accordo prevede la cessione gratuita di un'area per la realizzazione del parcheggio pubblico e del complesso sportivo pari a mq 26.400 mq, a fronte della modifica di destinazione urbanistica da agricola a residenziale di una superficie fondiaria pari a 11.500 mq.

La Superficie complessiva edificabile ammessa nel nuovo comparto indicato come C2-15, è pari a 2.100 mq. A tale Sc sarà da sommarsi la Superficie complessiva derivante dalla demolizione degli edifici esistenti, pari a mq 775.

Si rileva che in ragione della realizzazione in emergenza del nuovo plesso scolastico, non si è data attuazione alla previsione urbanistica residenziale di 3.180 mq di SU sull'area del Sig. Taschini e di

3.615 mq sull'area del Comune di Soliera, pertanto è nella disponibilità del bilancio previsionale residenziale del Comune di Soliera, una potenzialità edificatoria di 6.795 mq di SU.

L'Accordo di Pianificazione, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, di cui al Repertorio n.55, sottoscritto in data 08.04.2014, è stato raggiunto ai fini dell'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di un'area da destinarsi ad ambito G2 per attività sportive. Le compensazioni operate a favore del Sig. Taschini sono relative alla superficie di 26.400 mq prevista in cessione per il nuovo complesso sportivo, come risulta dall'accordo stesso, ragione per cui l'intervento di espansione residenziale sarà assoggettato a PUA. Col medesimo accordo si è comunque ritenuto opportuno inserire tra gli impegni della parte privata, trattandosi della stessa figura, l'accettazione dell'indennità di esproprio offerta per in terreni di cui al comparto C2-8, su cui ora si trova il plesso scolastico.

3.3 Revisione dei vincoli di pianificazione comunale e delocalizzazioni

La revisione dei vincoli di pianificazione comunale è stata operata d'ufficio per quegli immobili che sono stati demoliti a seguito di ordinanza sindacale e su quei fabbricati per i quali è stata presentata richiesta. Gli immobili oggetto di ordinanza di demolizione, assoggettati a tutela dalla pianificazione comunale sono due, entrambi siti in ambito rurale, posti in Via Canale 133 e Via Corte 191, di cui alle Schede 01 e 02 del presente Piano della Ricostruzione.

Le altre revisioni di vincoli sono state operate a seguito di richiesta presentata dai legittimi proprietari, redatta ai sensi della Delibera di C.C. n. 36/2013 e della L.R. 16/2012 e ordinanza 60/2013, ovvero presentando una breve schedatura di censimento sui caratteri tipologici ed architettonici del complesso e/o della corte colonica unitamente alla perizia asseverata che l'immobile non potesse essere adeguatamente riparato se non attraverso la demolizione e ricostruzione dello stesso oppure attraverso il "declassamento" della categoria di tutela ad esso assegnata. Le richieste pervenute e ritenute accoglibili, in quanto complete di perizia asseverata del tecnico, dopo altresì una valutazione dello stato del danno e delle condizioni statiche strutturali dell'immobile, nonché dei caratteri tipologici, architettonici e storici del fabbricato, riguardano:

- n. 3 revisioni di vincolo verso il "declassamento" della categoria di tutela ed a volte anche il riconoscimento di una tipologia originaria differente da quella indicata dal PSC vigente, Schede 10, 19 e 22 del presente Piano della Ricostruzione;
- n. 21 eliminazioni di vincolo.

Le revisioni di vincolo oggetto del Piano della Ricostruzione, che hanno quindi comportato un aggiornamento delle tavole 2 di PSC relative ai Vincoli ed alle tutele, sono le seguenti:

<i>Schede</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale, Sub.</i>	<i>PSC vigente</i>	<i>P.d.R.</i>
1	Via Canale, 133	46	195	C2	-
2	Via Corte 191	33	546	F4	-
3	Via Gambisa 325	21	75	C2	-
4	Via Serrasina 625	44	37	S2/4	-
5	Via Morello di Mezzo	41	160/2	C2	-
6	Via Vaccheria 41	21	30	F4	-
7	Via Serrasina 570	44	65	S2/4	-
			66	F4	-

8	Via Morello di Mezzo 473	42	483	C2	-
9	Via Vaccheria 189	28	102	S2/4	-
10	Via Carpi Ravarino 1675-1677	24	29	S2/4	C4
11	Via Matteotti 90	35	57	R2	-
12	Via Foschiera 230	17	4	F4	-
			3	A4	-
13	Via della Stazione 50	40	633, sub 3	S2/4	-
14	Via Mascagni 251	33	Ex 10, ora 452	C2	-
			Ex 17, ora 452	A4	-
15	Via Santa Maria 484	37	120	S3/4	-
16	Via Santa Maria 207	29	206	F4	-
17	Via Santa Maria 580	38	161	C3	-
18	Via Ca' Vecchia 338	50	128	C2	-
19	Via Stradello Basso 76	3	180	S2	S3
20	Via Grossa Testa 3	29	191	F4	-
21	Via Serrasina 668	44	76, sub 8, 9, 10, 11 e 12	C2	-
22	Via Serrasina 1133	51	217, sub 3	C2	S4
23	Via Canale 474	18	66	S3/4	-

Gli immobili potranno essere riedificati nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 16/2012, dalle ordinanze del commissario delegato, del PdR come recepito nel PSC, comprensivo delle Schede relative a ciascun fabbricato e del RUE comunale, spesso da sottoporsi a Permesso di Costruire Convenzionato.

Per quanto riguarda la delocalizzazione degli edifici, il Piano della Ricostruzione, assume nel proprio apparato normativo, i principi e la disciplina della L.R. 16/2012 e delle ordinanze regionali in materia, acquisendole tra le norme di carattere generale.

Le richieste di delocalizzazione pervenute, riguardano pochi immobili rurali sparsi facenti parte di un'unica azienda agricola, per i quali il presente Piano conferma la possibilità di accorpamento del centro aziendale, qualora sussistano le condizioni dettate dalla L.R. 16/2012, e saranno oggetto di un Permesso di Costruire Convenzionato da sottoporsi al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.

- ***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’)”.

Allegato n. 10: Accordo ex. Art 18 L.R. 20/2000 con le proprietà delle aree interessate dalla Variante Comparto C2-15 Rep. n.55, sottoscritto in data 08.04.2014