

COMUNE DI  
SOLIERA

provincia di Modena

**PSC**

PIANO STRUTTURALE  
COMUNALE

legge regionale 20/2000

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
**VARIANTE 2016 - ADOZIONE**

il Sindaco

Roberto Solomita

il Segr. C.le

Marcella Vienna Rocchi

Progettista: Ing. Claudia Dana Aguzzoli

Resp.le 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
Documento preliminare	PSC-DP 2016		Per conferenza	Marzo-Aprile 2016	CA	10/05/16	CA	13/05/16	AB
	PSC-REL 2016		Per Adozione	Giugno- Luglio 2016	CA	08/07/16	CA	11/07/16	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> .....	43
- LA VARIANTE 2016 .....	45
- ELENCAZIONE E ILLUSTRAZIONE DELLE VARIANTI 2016 .....	49
<b>a)</b> VARIANTI AL PSC IN RISPOSTA AD ESIGENZE EMERSE DOPO LA VARIANTE 2013-II .....	49
<b>b)</b> VARIANTI AL PSC DERIVANTI DALL'AVVIO DELLA PROCEDURA DI FORMAZIONE DEL NUOVO POC 2017-2022 .....	53
<b>c)</b> VARIANTI AI FINI DI UNA "MANUTENZIONE/AGGIORNAMENTO" DEL PIANO .....	61
<b>d)</b> VARIANTI AL PSC INERENTI IL DIMENSIONAMENTO DEL PSC .....	64
<b>e)</b> ULTERIORI ELEMENTI DI VARIANTE RELATIVI ALLA REVISIONE DEI VINCOLI, RISPETTI E TERRITORIO URBANIZZATO .....	67
<b>f)</b> PROPOSTE DI VARIANTE ALLE NORME DEL PSC .....	68
<b>g)</b> RICADUTE DELLE PROPOSTE DI VARIANTE SUL RUE E SUL POC .....	68
ALLEGATI ALLA VARIANTE 2016 .....	69
ALLEGATO 1 – ESTRATTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PSC: ARTICOLI MODIFICATI .....	70
Art. 1.3 - Elaborati costitutivi del PSC .....	70
Art. 2.2 – Dimensionamento delle previsioni per lo sviluppo urbano e per lo sviluppo delle attività produttive .....	70
Art. 2.6 –Ambiti di riqualificazione o integrazione del tessuto urbano .....	71
Art. 2.8 – Ambiti specializzati per attività produttive .....	72
ALLEGATO 2 – CONFRONTO FRA PSC VIGENTE E PROPOSTA DI MODIFICA (cartografia) .....	75

## - CARATTERE DELLA VARIANTE 2009

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

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

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

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;*

---

<sup>1</sup> Si considera l'alloggio medio pari a circa 125 mq. di superficie complessiva –SU- che è il parametro utilizzato nel PRG/PSC di Soliera sulla base dell'analisi dell'attività edilizia (secondo 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 provvede con la Variante 2009 ad integrare tali disposizioni ed indirizzi nel RUE per quanto competeva agli aspetti regolamentari, e nel POC per quanto riguardava eventuali opportunità di intervento dell'amministrazione di concerto con gli altri Enti competenti (ATO e società di gestione).

## - LA VARIANTE 2012

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 confinante territorio rurale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel contempo si provvede a recepire nel PSC il Piano di tutela degli insediamenti a Rischio di Incidente Rilevante (insediamenti R.I.R.) elaborato dalla Provincia, introducendo nel testo normativo le integrazioni necessarie. Con separata delibera si provvederà a recepire i contenuti che competono al POC e al RUE.

Il recepimento comporta l'individuazione cartografica dell'ambito che comprende lo stabilimento Duna-Corradini come zona produttiva interessata da un insediamento R.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 Modena<sup>2</sup>, 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

---

<sup>2</sup> 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
<b>TOTALE DIMENSIONAMENTO DOPO VARIANTE 2013 II°</b>	<b>137</b>	<b>136</b>	<b>1.486</b>	<b>1.759</b>

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
<b>TOTALE</b>	<b>-46.224</b>		<b>-18.608</b>

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

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

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 residue<sup>3</sup>.

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.

<sup>3</sup> 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 PSC<sup>5</sup>
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

---

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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 PSC<sup>6</sup>**

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.”

<sup>6</sup> 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 annesso 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

## - LA VARIANTE 2016

La presente Variante, pur riguardando e comprendendo limitati elementi di modifica allo strumento urbanistico vigente, sostanzialmente coerenti con i contenuti dell'art. 32 bis comma 1 della L.R. 20/00 e s.m. e i. 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 spaccettamento 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.”*

Fino ad ora 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 l'ordinaria attività in materia di pianificazione e programmazione urbanistica con ripercussioni anche negli anni a seguire. Grandi energie sono state dedicate alla gestione e alle verifiche post-sisma nonché alla messa in campo del percorso di formazione del Piano della Ricostruzione ai sensi della LR n. 16 del 2012.

Si evidenzia tuttavia che sono in corso le fasi preliminari all'avvio della formazione di un nuovo Piano Strutturale Comunale in forma associata con i Comuni di Novi di Modena e Carpi.

Le modifiche allo strumento urbanistico oggetto della presente Variante comprendono:

- 1) modifiche derivanti da esigenze emerse negli anni successivi all'avvio della formazione della Variante 2013-II, che necessitano di trovare una risposta all'interno degli strumenti urbanistici comunali, inerenti:
  - Ambiti urbani per insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale: **stralcio di diritti edificatori da alcuni lotti di comparti già in fase di attuazione e non compresi nel POC vigente** (var. n.2.1.1); **modifiche a vincoli di natura storico-culturale di categoria A2** (2.3.1 e 2.3.2);
  - Ambiti urbani prevalentemente a destinazione produttiva/commerciale: **modifica delle caratteristiche delle strutture di vendita non alimentari aggregabili, rispetto quanto già ammesso nell'ambito Ex Sicem** (var. n. 2.2.1.);

2) Modifiche derivanti dall'avvio del processo di formazione del nuovo Piano Operativo Comunale POC 2017-2022, iniziato con la pubblicazione di Avviso Pubblico (approvato con DGC n. 24 del 24.03.2016, secondo quanto previsto dall'art. 30 comma 10 della LR 20/2000, con scadenza in data 29.04.16). Con la pubblicazione dell'Avviso è stata aperta una procedura concorsuale atta a determinare le aree da inserire nel nuovo POC e, in coerenza con i contenuti della D.G.C. n. 102 del 28/10/14<sup>7</sup>, ad individuare e verificare la possibilità nonché la contestuale sostenibilità territoriale e ambientale del trasferimento di capacità edificatoria tra comparti a destinazione residenziale AR (ambiti di riqualificazione) e C (zone di espansione residenziale); in piena coerenza e conformità con il dimensionamento residenziale complessivo del PSC e con le relative previsioni di standards e attrezzature di interesse collettivo. L'Avviso "Invito a presentare manifestazione di interesse per l'attuazione di previsioni residenziali e produttive mediante il POC 2016-2021 e per il trasferimento di capacità edificatoria fra comparti AR e C e proposte di nuove comparti in attuazione" apre la procedura concorsuale prevedendo l'approvazione del nuovo POC entro il termine dell'anno 2016; a causa delle tempistiche necessarie per l'approvazione si prevede che il nuovo POC sarà in vigore nel quinquennio 2017-2022.

Dalla negoziazione successiva alla presentazione delle manifestazioni d'interesse (in risposta all'Avviso Pubblico) rispondenti ai criteri dell'Avviso e valutate dall'Amministrazione come di rilevante interesse pubblico, sono emerse alcune necessità di Variante al PSC atte a rendere fattibili le medesime previsioni. Esse riguardano:

- Ambiti per nuovi insediamenti urbani a destinazione prevalentemente residenziale: **Trasferimento di capacità edificatoria dal comparto AR2.1 "Magazzino Comunale" verso i comparti C2.1 "Zona Sportiva" e C2.10 "Via Gambisa" (var. n. 3.1.1); Riclassificazione da territorio urbanizzabile a rurale nel comparto C1.2 Corte (Var n. 3.1.2);**
- Ambiti urbani prevalentemente a destinazione produttiva/ commerciale: **modifica destinazioni d'uso del comparto D3.2-1 "Via Modena Carpi" (var. n.3.2.1)** per rendere possibile l'insediamento di una struttura sanitaria privata per anziani.

Si rendono inoltre necessari i seguenti aggiornamenti del piano ai fini di una efficace "manutenzione" dello stesso: alcuni aggiornamenti di tipo formale, nonché l'eventuale adeguamento cartografico in relazione ad alcuni cambiamenti avvenuti sul territorio comunale: in considerazione del completamento di previsioni di comparti C1-C2-G2 e AR si rende necessaria la **riclassificazione dei medesimi in zone B2 o B4 (con conferma delle dotazioni territoriali)**,

---

<sup>7</sup> Avente ad oggetto 'Indirizzi per il trasferimento e la perequazione della capacità edificatoria'.

**e contestuale rettifica del limite del territorio urbanizzato: n. 9 modifiche (mod. n. 4.1.1 lettere a-i); si provvede anche, a seguito di alcune variazioni nei tracciati dei gasdotti, all'adeguamento della tav. 2.4 (mod. 4.3),**

In fase di approvazione sarà effettuato l'adeguamento cartografico della Tav. 1 del PSC con indicazione dei comparti in attuazione nel **POC 2017-2022 (indicazione della sigla relativa alla tipologia di comparto e al numero corrispondente del comparto).**

E' inoltre necessario l'aggiornamento della Relazione illustrativa del PSC, integrando l'elenco degli edifici svincolati dal Piano della Ricostruzione II° stralcio, come approvato con DCC n. 69 del 26/05/2015 (Var n. 7.3.1) e delle schede di VALSAT-VAS per effetto delle sopra elencate varianti riportate nell'elaborato "VALSAT-VAS preliminare".

Si evidenzia fin da ora che, 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 connesse a Varianti al RUE ed eventuali varianti al POC .

La presente Variante propone pertanto, in anticipazione rispetto al compiuto adeguamento alla L.R. 20/00, nonché al PTCP 2009 della Provincia di Modena- che dovranno essere inseriti fra gli obiettivi del prossimo mandato dell'Amministrazione Comunale in sede di formazione del PSC associato- alcune limitate modifiche alla cartografia e alle Norme di attuazione del PSC vigente, in particolare rispetto alle destinazioni d'uso ammissibili e alla classificazione del territorio comunale a seguito dell'avvenuta attuazione di ambiti per nuovi insediamenti urbani già inseriti nei precedenti POC.

La presente Relazione Illustrativa (e relativi allegati), insieme al Quadro Conoscitivo Preliminare e alla VALSAT-VAS - apporta le seguenti modifiche dello strumento urbanistico generale vigente.

### *1.1 LE PROPOSTE DI VARIANTE AL PSC IN RELAZIONE AL PSC VIGENTE*

Come già evidenziato, la presente Variante determinerà modifiche puntuali in aggiornamento dei seguenti elementi costitutivi del PSC vigente:

- Tavola 1 – Articolazione del territorio e assetto mobilità , scala1:10.000;
- Tavola, 2.1; 2.2; 2.3 e 2.4- Tutele vincoli e territorio urbanizzato, scala 1:5000
- Relazione Illustrativa, Quadro Conoscitivo, VALSAT-VAS, Norme Tecniche di Attuazione.



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

- modifiche inerenti la distribuzione del carico urbanistico (trasferimento di capacità edificatoria residenziale) su comparti AR e C già previsti dal PSC vigente, a parità di capacità edificatoria ad essi complessivamente assegnata; essi saranno attuabili previo inserimento nel POC cui sono anche demandati le norme di dettaglio per la predisposizione delle necessarie varianti al PUA;
- Modifiche inerenti le destinazioni d'uso ammesse in comparti già previsti dal PSC e attuabili previo inserimento nel POC (Rif. Art 2.2; 2.6 e 2.8 NTA-PSC).
- Modifiche inerenti i vincoli di natura storico- culturale (Rif Tav 2.1 PSC)
- Adeguamenti della classificazione del territorio in urbanizzato e urbanizzabile in conseguenza dell'avvenuta attuazione di comparti già inseriti nel POC (o addirittura già riclassificati in Zone B) con PUA e Convenzioni urbanistiche non più in corso di validità (Rif. Tav. 1, 2.1; 2.2 PSC);
- Aggiornamenti al dimensionamento residenziale e produttivo del PSC, connessi alle modifiche di cui ai punti 1 e 2 del precedente paragrafo (Rif. Art 2.2 NTA-PSC);
- Modifiche alla relazione illustrativa di PSC in recepimento dei contenuti del Piano della ricostruzione secondo stralcio (Rif. Tav. 2.2; 2.3 PSC).

Le modifiche normative rispetto al PSC vigente sono presentate in 'Allegato 1' - Estratto Articoli modificati –

Le modifiche cartografiche rispetto al PSC vigente sono presentate 'Allegato 2 – Confronto fra PSC vigente e proposta di modifica', così da rendere immediato, a fini istruttori, il confronto fra stato di fatto urbanistico e proposta di Variante.

## - **ELENCAZIONE E ILLUSTRAZIONE DELLE VARIANTI 2016**

### ***a) VARIANTI AL PSC IN RISPOSTA AD ESIGENZE EMERSE DOPO LA VARIANTE 2013-II***

Nel seguito sono descritte le modifiche al PSC Vigente derivanti da esigenze emerse a seguito dell'approvazione della Variante 2013-II. Le modifiche cartografiche sono inoltre presentate a fini istruttori in 'Allegato 2 – Confronto fra PSC vigente e proposta di modifica', che rendono possibile il confronto immediato fra stato di fatto urbanistico e proposta di Variante:

## *2.1 Ambiti per nuovi insediamenti urbani a destinazione prevalentemente residenziale, CLASSIFICATI COME GIA' ATTUATI DAL PSC: STRALCIO DI CAPACITA' EDIFICATORIA DA LOTTI LIBERI*

### **Var 2.1.1 Capoluogo-Appalto – Stralcio di diritti edificatori di due lotti residenziali situati in 'Ambito per nuovi insediamenti urbani' C1-4.**

L'Area si trova al confine Sud del territorio comunale in Località Appalto (Angolo Via Appalto- Via della Ferrovia), adiacente l'ambito urbanizzabile a destinazione produttiva D3.2-2. La modifica interessa due lotti (lotti 1 e 2 del PUA) identificati al catasto al fg. 47, mapp. 199 e 200 con superficie fondiaria complessiva pari a 1488 mq e UF= 0,36mq/mq . I due lotti oggetto della presente variante risultano attualmente liberi ed incolti, recintati su tutti i lati e in discontinuità con le aree agricole a Sud, tale discontinuità si deve allo spostamento della viabilità già prevista in PUA lungo il confine Sud del comparto, diversamente da quanto originariamente previsto dal PSC-PUA. Si propone quindi lo stralcio della capacità edificatoria dei lotti 1 e 2 del PUA, con una riduzione di 500 mq SC (pari a 4 alloggi) rimasta finora inattuata nonostante l'approvazione del PUA e la firma della Convenzione da ben oltre dieci anni (convenzione PUA firmata nel 2003). La nuova classificazione, proposta anche dai proprietari mediante apposita richiesta di Variante al PSC, consente il mantenimento di un'area attualmente occupata da verde privato, in continuità e a vantaggio dei lotti adiacenti. Si provvede conseguentemente all'aggiornamento del dimensionamento residenziale del Piano, per effetto dello stralcio di capacità edificatoria e all'adeguamento della normativa di PSC all' Art. 2.2.

L'intero comparto C1-4 viene riclassificato come Zona B2 (variante 4.1.1 lettera e) e i lotti per i quali si richiede lo stralcio della capacità edificatoria saranno pertanto da considerare come pertinenza dell'adiacente zona residenziale. Contestualmente allo stralcio di capacità edificatoria potranno, in accordo con la proprietà dell'area, essere rimosse le condotte già predisposte per i due lotti come anche suggerito dal parere espresso da AIMAG in sede di Conferenza di Pianificazione nonché riportato nel parere pervenuto in data 29.06.2016.

A fronte dello stralcio di capacità edificatoria si provvederà con imminente Variante al RUE, coordinata con la presente Variante al PSC, alla modifica normativa all'art. 4.1.3 NTA-RUE ove sarà specificato che, limitatamente all'ambito in esame in Via Appalto, riclassificato in B2 per effetto della presente Variante, i due lotti meridionali posti in fregio alla viabilità di accesso saranno privi di capacità edificatoria e pertanto inedificabili, esigenza anche espressa nelle considerazioni al Documento Preliminare riportate dalla Provincia di Modena in sede di Chiusura della CdP in data 01.07.2016, documento prot.3186.

## *2.2 Ambiti urbani a destinazione prevalentemente produttiva/ commerciale: MODIFICA DELLE CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE DI VENDITA PASSIBILI DI AGGREGAZIONE*

Var 2.2.1 –Comparto D3.1 Ex Sicem - Capoluogo- Appalto – **Modifica delle caratteristiche delle strutture di vendita non alimentare con possibilità di aggregazione, sostituzione di strutture “medie” in luogo di strutture “medio-piccole”.**

L’Area oggetto di questa proposta di Variante è localizzata a Sud Ovest del Capoluogo, in Via Modena-Carpi ad Appalto; essa risulta facilmente accessibile e servita da viabilità di livello sia provinciale che interprovinciale.

Sull’area è vigente un PUA approvato con DCC n.40 del 22.04.2009, variato con DCC n. 34 del 24.03.2014.

Gli strumenti di pianificazione vigenti (PSC e POC 2009-2014 come modificati dalla Variante 2013-II), ammettono una grande struttura di vendita di superficie fino a 5000 mq di cui massimo 1500 mq alimentari (aumentabili eventualmente sotto particolari condizioni fino a 2000 mq) e un’aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari fino a 5000 mq (art 2.8 NTA-PSC)<sup>8</sup>.

Il POIC vigente prevede invece l’insediamento di medie strutture di vendita non alimentari con limite insediativo di 10.000 mq di SV.

Si propone pertanto, in piena coerenza e conformità con quanto già stabilito dalla pianificazione provinciale<sup>9</sup>, di ammettere sull’area un’aggregazione di medie strutture di vendita, in variante all’art 2.8 commi 5 e 10 NTA-PSC, a parità di SV complessiva. In relazione a ciò dovranno ovviamente essere adeguate, in caso di necessità, le dotazioni di parcheggi pertinenziali così come richiesto dai “Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14” in applicazione del “DCR 1253/1999 art 1 comma 6”.

La necessità di adeguamento al POIC con l’ammissione di un’aggregazione di medie strutture di vendita è supportato oltre che dall’esigenza di coerenza e conformità normativa anche dalle esigenze di sviluppo del comparto e relativa sostenibilità economica. Parte delle strutture previste dal PUA per l’ambito specializzato D3.1 sono già entrate in attività e il loro avvio ha permesso di valutare l’adeguatezza delle infrastrutture ed in particolare delle sistema viabilistico, che si è rivelato in grado di supportare l’aumento dei flussi di traffico e la loro redistribuzione indotta dall’apertura della nuova struttura commerciale.

---

<sup>8</sup> Esse non dovranno configurarsi come un’unica struttura di vendita, ovvero ciascuna struttura di vendita dovrà essere separata dall’altra da corridoi o gallerie aperte.

<sup>9</sup> E con le relative valutazioni di sostenibilità territoriale e ambientale.

La Variante, proposta dalla proprietà, non apporta modifica cartografica o al dimensionamento del piano e la sostenibilità ambientale e territoriale della proposta, oltre che derivante dalla VALSAT-VAS del POIC, è supportata da apposito studio relativo agli effetti su viabilità, traffico e ambiente acustico.

Come specificato nelle considerazioni al Documento Preliminare riportate dalla Provincia di Modena nel documento con prot. 3186 del 01.07.2016 è necessario adeguare le valutazioni circa le previsioni del comparto al PGRA (Piano di Gestione Alluvioni nel Distretto del Po). Trattandosi tuttavia di un adeguamento a quanto già previsto dalla normativa provinciale e non modificando in modo sostanziale lo stato dei luoghi si potrà procedere all'adeguamento in fase di variante prossima al PUA (rimangono comunque valide le considerazioni riportate in VALSAT-VAS cui anche allegata la relazione di sostenibilità ambientale per il comparto- Allegato 2)

### *2.3 modifiche a vincoli di natura storico culturale di categoria A2 "restauro e risanamento conservativo"*

#### **2.3.1 - Sozzigalli Via Vaccheria – Stralcio dell'individuazione di un 'Bene edilizio di interesse storico, testimoniale o ambientale' e contestuale stralcio della categoria di tutela S2/4**

La categoria S2/4 si riferisce agli edifici con tipologia rurale mista, costituiti da una porzione abitativa affiancata in aderenza ad una porzione destinata a stalla/fienile (Art. 2.2.10 comma 5b).

Si richiede la rimozione del vincolo a causa dello stato di degrado dell'edificio sito in Via Vaccheria 98, (fg.27; part. 166), accessibile tramite stradello privato. Il fabbricato era prevalentemente utilizzato come abitazione rurale e risulta da tempo disabitato.

Il fabbricato è rilevato nella scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana' n.160, risale alla prima metà del secolo scorso, come anche evidente dalla consultazione delle cartografie storiche (Allegato 1 al Quadro Conoscitivo), ed è ora in condizioni di abbandono e degrado in progressivo peggioramento; parte della copertura dell'edificio principale è crollata.

La rimozione del vincolo è anche proposta dai proprietari a causa del difficile riutilizzo del fabbricato entro i limiti imposti nell'ambito del restauro e risanamento conservativo (Categoria A1)

La rimozione del vincolo apporta modifica cartografica alla Tav. 2.1 del PSC.

#### **2.3.2- Secchia- Sozzigalli Via Morello Confine – Stralcio dell'individuazione di un 'Bene edilizio di interesse storico, testimoniale o ambientale' e contestuale stralcio della categoria di tutela S2/4.**

La categoria S2/4 si riferisce agli edifici con tipologia rurale mista, costituiti da una porzione abitativa affiancata in aderenza ad una porzione destinata a stalla/fienile (Art. 2.2.10 comma 5b).

L'edificio sito in Via Morello Confine 42 (fg.53 part. 48) è in stato di degrado, in principio era un'abitazione rurale poi utilizzato per diversi servizi agricoli; parte di un complesso di edifici

anch'essi adibiti a funzioni agricole. Date le condizioni del fabbricato si propone la rimozione del vincolo e il contestuale stralcio della categoria di tutela S2/4.

Il fabbricato è rilevato nella scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana' n. 402, e come evidente dalla consultazione delle cartografie storiche (Allegato 1 al Quadro Conoscitivo) risale alla prima metà del '900, la copertura a quattro falde è quasi totalmente in lastre di fibro-cemento le quali potrebbero contenere amianto.

L'edificio è ad oggi sottoutilizzato e mantiene in parte la funzione di edificio al servizio dell'attività agricola.

La rimozione del vincolo è anche proposta dai proprietari a causa del difficile riutilizzo del fabbricato entro i limiti imposti nell'ambito del restauro e risanamento conservativo (Categoria A1)

La rimozione del vincolo apporta modifica cartografica alla Tav. 2.4 del PSC.

In caso di nuova edificazione sulle aree oggetto di rimozione del vincolo rimane valido quanto già indicato in VALSAT-VAS.

## ***b) VARIANTI AL PSC DERIVANTI DALL'AVVIO DELLA PROCEDURA DI FORMAZIONE DEL NUOVO POC 2017-2022***

### *3.1 Ambiti per nuovi insediamenti urbani a destinazione prevalentemente residenziale: Trasferimento capacità edificatoria e modifiche alla classificazione del territorio*

Le varianti inerenti il trasferimento di capacità edificatoria tra comparti a destinazione prevalentemente residenziale (Var, 3.1.1), così come definite in fase di negoziazione con l'A.C. a seguito della presentazione della manifestazione di interesse, riguardano alcune fra le principali aree di espansione di Soliera, precisamente i comparti AR2.1, C2.1 e C2.10. E' pertanto interesse pubblico e collettivo dar seguito a tali previsioni al fine di perseguire il disegno urbano già previsto dal PSC sia mediante la progettazione e l'attuazione della nuova edificazione prevista che mediante le dotazioni d'interesse pubblico ad essa connesse. E' inoltre di pubblico interesse innescare l'avvio della riqualificazione e rigenerazione urbana dell'area del "Magazzino Comunale", per la quale non è stato possibile negli anni avviare l'attuazione. Inoltre mediante il trasferimento di capacità edificatoria sarà possibile consentire l'avvio della realizzazione di un primo significativo stralcio del parco urbano del Masterplan Arginetto, a fronte dello studio e definizione di una progettazione unitaria e coordinata di tutto il parco. Sarà inoltre possibile una ridefinizione dei contenuti del Piano del comparto C.2.10, finalizzata a valorizzare maggiormente il cuore pulsante del comparto intorno alla scuola materna e al relativo parco.

Le varianti inerenti il trasferimento di capacità edificatoria non comportano ricadute significative sul dimensionamento del piano, né modifiche cartografiche; esse implicano tuttavia una redistribuzione del carico urbanistico tra comparti già previsti dal PSC (si demanda al POC per le norme di dettaglio) e in ragione di ciò assumono rilevanza ai fini della presente Variante; con particolare riferimento agli aspetti di sostenibilità urbanistica ed ambientale delle previsioni (per cui si rimanda anche al documento di VALSAT-VAS).

Si precisa già in questa sede, come anche riportato nel parere AIMAG con prot. 4995 del 29.06.2016, che gli interventi urbanistico-edilizi oggetto delle varianti 3.1.1 e 3.1.2 dovranno essere accompagnati da una verifica preliminare riguardo la presenza e l'adeguatezza dei servizi e delle reti di acqua, gas e fognarie. Tale verifica, a cura del titolare di ognuno degli interventi, dovrà anche valutare eventuali interferenze con le opere esistenti. Sarà altresì da valutarsi l'adeguamento delle derivazioni d'utenza acqua potabile e gas metano, a cura dell'utente in accordo con l'ente distributore, al fine di rendere i gruppi di misura sempre accessibili.

I recapiti fognari delle acque nere dovranno essere individuati dal gestore del Servizio Idrico Integrato prescrivendo la separazione delle acque di pioggia che dovranno essere convogliate in acque superficiali in conformità alle disposizioni del gestore del recapito nonché alla vigente normativa ambientale.

Si presenta di seguito una dettagliata descrizione degli interventi previsti.

#### **Var 3.1.1 –Comparti AR2.1 “Magazzino Comunale”; C2.1 “Zona Sportiva”- Capoluogo e C2.10 “Via Gambisa”.**

Entrambe le manifestazioni accolte a seguito della data di scadenza dell'Avviso Pubblico per il trasferimento di capacità edificatoria vedono come comparto di decollo il comparto “AR2.1-Magazzino Comunale”, situato in Via Loschi a Sud Est del centro urbano, su tre lati confinante con ambiti urbani consolidati e sul lato Sud confinante con il comparto C1-2 di espansione residenziale “Zona Sportiva”.

Nel comparto, in base al POC 2009-2014, potevano essere attuati fino a 9500 mq di nuova SC (90% a destinazione residenziale) a fronte di un SF di 8824 (Uf 1,22). Tale previsione, caratterizzata da un elevatissimo indice di utilizzazione fondiaria si è però qualificata come non attuabile, anche a fronte della difficile congiuntura economica (come meglio specificato nel Quadro Conoscitivo) ed è quindi interesse dell'Amministrazione perseguire la riqualificazione del comparto AR2.1, anche mediante il trasferimento di quota parte della sua capacità edificatoria verso altri comparti a destinazione residenziale già previsti dal PSC, come ammesso dall'Avviso pubblico già più volte citato (3060 mq ca saranno trasferiti al comparto C2.1 e 2911 mq ca al comparto C2.10).

Assumendo a riferimento quale valore massimo di Sc trasferibile la quota eccedente l'indice  $U_f = 0,4$  mq/mq, a seguito del trasferimento della capacità edificatoria (verso i comparti C2.1 e C2.10), sul comparto AR2.1 rimarrà una SC massima pari a ca 3530 mq, pari a circa 25 alloggi considerando che nel comparto saranno ammessi gli usi già previsti e che il 90% della SC dovrà avere destinazione residenziale.

L'attuazione dell'intervento dovrà rispettare i parametri edilizi ed ambientali stabiliti per i comparti AR2, è ammesso il verde a distanza o la monetizzazione dello stesso a favore della realizzazione di aree verdi presenti nella programmazione diversamente da quanto già specificato all'Art 2.6 comma 7 PSC-NTA che andrà conseguentemente modificato (si veda allegato 1).

Dal comparto AR2.1 "Magazzino Comunale" sono pertanto trasferiti sul comparto C2.1. 3060 mq ca (Var 3.1.1A) e sul Comparto C2.10 2911 mq ca (Var 3.1.1B).

Tali modifiche inerenti i comparti AR.2.1 e C2.1 saranno oggetto di una contestuale Variante al RUE-POC.

#### **Var 3.1.1 A – da Comparto AR2.1 "Magazzino Comunale" a C2.1 "Zona Sportiva"-Capoluogo-**

Con la presente variante si ammette la possibilità di trasferimento di 3060 mq di SC (ca 24 alloggi) dal comparto AR2-1 "Magazzino Comunale" all'adiacente comparto C2-1 "zona sportiva". Il comparto C2-1 si sviluppa a partire da Via Loschi verso Sud fino al limite dei campi sportivi. Il comparto ha una superficie territoriale pari 51507 mq e un indice  $U_t$  vigente di 0,15 mq/mq che andrà ad aumentare, per effetto della presente variante, a 0,21 mq/mq.

Sull'area è già vigente un PUA con convenzione firmata in data 29.05.2007 con validità di cinque anni e oggetto di variante approvata con DCC n. 120 del 2010 e che dovrà essere sottoposto a nuova variante al fine di permettere il presente trasferimento di capacità edificatoria.

Nel comparto è attualmente ammessa una SC di 7726 mq ca da distribuirsi su 19 lotti, la SC ammessa sul comparto aumenterà per effetto della presente Variante fino a 10786 mq da attuarsi sulla stessa superficie fondiaria già prevista (pari a 16546 mq) e passando pertanto indicativamente all'indice  $U_f$  di 0,46 mq/mq attualmente previsto ad un indice  $U_f$  0,65 mq/mq nello stato di variante. La presente variante al PSC implica una successiva necessaria variante al PUA, con una riconfigurazione del comparto che prevederà altezze dei fabbricati di poco superiori e un eventuale ridisegno del comparto stesso, compatibilmente con quanto già attuato.

Allo stato attuale la superficie fondiaria del comparto non può essere ampliata per accogliere la capacità edificatoria da trasferire, a causa della presenza entro il comparto (in un'area destinata a extra standard), di una condotta gas in prima specie e dalla connessa cabina di decompressione

del gas; le cui fasce di rispetto sono definite dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 Aprile 2008 (100 m per lato in prossimità di nuclei abitati con popolazione superiore a 300 unità e 100 m da fabbricati con affollamento superiore a 100 unità).

Premesso quanto definito dal Decreto Ministeriale di cui sopra e, considerato che le fasce di rispetto sono variabili in funzione della pressione di esercizio, nonché delle caratteristiche delle condotte ed in particolare del loro spessore, per il futuro sviluppo dell'area (nonché dell'abitato di Soliera) si richiama la rilevanza della "Variante potenziamento allacciamento Comune di Soliera DN 2000 (8') DP 75 bar ed opere connesse - Dismissione metanodotto Minerbio-Cremona DN550 (22") MOP 24 Bar" (oggetto di specifica procedura e Conferenza dei Servizi, conclusasi in data 9 Giugno 2016), per l'autorizzazione all'adeguamento del metanodotto esistente incrementando la pressione a 75 bar e contingentemente modificando le caratteristiche delle condotte affinché nelle aree dei comparti C2.1 "Zona Sportiva" e del Parco Arginetto la fascia di rispetto possa essere ridotta da 100m per lato a 13,5 m per lato.

Il Procedimento Unico (ai sensi dell' art. 52- quater del Dpr. 327/2001) per la determinazione del tracciato definitivo dei nuovi gasdotti nonché per la determinazione definitiva delle linee esistenti da dismettere è ancora in corso e si provvederà al pronto adeguamento degli elaborati di PSC alla sua conclusione. Si demandano al POC le norme di dettaglio inclusa la possibilità di aumentare la SF a seguito della conclusione del Procedimento Unico nonché dell'effettiva dismissione dell'attuale condotta in prima specie per il suo adeguamento e conseguente riduzione delle fasce di rispetto.

Da quanto riportato emerge come gli interventi illustrati di modifica della linea del metanodotto permetterebbero di utilizzare al meglio, come già nelle intenzioni del PSC, le potenzialità dell'area sia per un pieno utilizzo del parco pubblico previsto dal Master Plan Arginetto sia per una eventuale futura più equilibrata distribuzione della capacità edificatoria da trasferirsi sul comparto. Per un maggiore approfondimento sul tema si rimanda al Paragrafo 7.1 del Quadro Conoscitivo.

A fronte della possibilità di nuova edificazione a seguito del trasferimento di capacità edificatoria lo standard di verde pubblico aggiuntivo necessario potrà essere reperito a distanza e/o monetizzato (per la parte extrastandard). A carico del privato -è posta la progettazione coordinata e unitaria (fino alla fase esecutiva) della configurazione agronomica e paesaggistica del grande parco urbano previsto a Sud Est, nonché della realizzazione effettiva di un suo stralcio pari almeno al 50 % della superficie, nel rispetto delle eventuali indicazioni/ prescrizioni progettuali dell'Amministrazione. Oltre al concorso privato nella progettazione e realizzazione del parco, sono previste ulteriori opere d'interesse pubblico da cedere a fronte della possibilità di incrementare l'indice Uf del comparto C2.1 nonché di edificazione sul comparto di "decollo" AR2.1: la



realizzazione di un tratto di pista ciclabile di collegamento con Via Arginetto ad Est del comparto e con la casa della cultura a sud, le opere di mitigazione visiva-paesaggistica ed acustica per la Cabina del gas (schermatura arborea e barriere antirumore).

A tal proposito si sottolinea come, data la già richiamata prossimità con la cabina di decompressione del gas, è necessario prevedere le necessarie opere di mitigazione per l'inquinamento acustico per cui si rimanda all'approfondimento nel Quadro Conoscitivo e per cui sono valide le prescrizioni della VALSAT-VAS e del Piano di zonizzazione acustica

Le valutazioni di sostenibilità territoriale e ambientale della VALSAT VAS e la relativa scheda d'ambito sono state aggiornate coerentemente con l'incremento di carico urbanistico in previsione.

### **Var 3.1.1 B – da Comparto AR2.1 “Magazzino Comunale” a C2.10 “Via Gambisa”-Capoluogo-**

La variante propone il trasferimento di 2911 mq di SC (22 alloggi) dal comparto AR2-1 “Magazzino Comunale” al Comparto C2.10 “Via Gambisa”, con ST pari a 87000 mq e sul quale sarà ammessa, per effetto della presente variante, una SC complessiva pari a 20311 mq passando da un indice  $Ut=0,20$  mq/mq ad un indice di  $Ut= 0,23$  mq/mq.

Il comparto C2.10 è stato inserito nel PSC solo a seguito dell'ultima Variante (approvata nel 2015) e risulta attuabile nel POC 2009-2014 al 50%; ovvero per una SC pari 8700 mq (a fronte dei 17.400 ammessi sull'intero comparto). La manifestazione d'interesse pervenuta in risposta all'Avviso pubblico conferma la volontà di rimanere nel POC per solo metà della capacità edificatoria complessiva.

Sull'area è già vigente un PUA approvato con DGC n.104 del 31.12.2015 ma non ancora convenzionato ed il trasferimento andrà ad interessare le aree già previste come da cedere extrastandard e situate ai limiti Nord e Sud dell'espansione già prevista e riguardante il comparto nel suo complesso e non solo la parte già nello strumento operativo.

La capacità edificatoria trasferita dal “Magazzino comunale “ al comparto “Via Gambisa” andrà a sommarsi alla SC max prevista per il comparto (17400 mq) e al momento non totalmente sfruttata dal PUA dimensionato per 15102 mq; il PUA dovrà comunque essere oggetto di variante al fine di rendere possibile il trasferimento.

A fronte della possibilità di trasferimento di capacità edificatoria l'assetto del comparto dovrà essere “ridisegnato” così da lasciare una zona di verde pubblico da attrezzare a carico del privato intorno all'area dell'asilo e contribuire alla creazione di un luogo di aggregazione per quella che costituisce la principale area di espansione del Comune. Dovrà essere prestata particolare attenzione al disegno dell'area verde così da contribuire al progetto di "città pubblica" e degli spazi comuni; infatti, seppur il Comune complessivamente presenti dotazioni pubbliche e di interesse

collettivo in quantità superiore rispetto alla normativa vigente (30 mq/ab) a fronte di una riduzione in termini quantitativi rispetto alle previsioni già approvate sarà necessario assicurare un elevato profilo qualitativo.

Si richiama infine come la possibilità di edificazione sul comparto in oggetto sia subordinata alla creazione della vasca di laminazione già prevista a Nord del Comparto e come dovrà essere temporaneamente creato un canale di scolo che dovrà rispettare il dimensionamento già nel progetto “Potenziamento rete fognaria per acque meteoriche a servizio della porzione occidentale del capoluogo e vasca di laminazione in Via Gambisa” (prot. Comunale 1222/2011 del 31.01.2011). Il canale sarà a cielo aperto fintanto che la vasca non sarà in funzione (si veda quanto riportato in VALSAT-VAS), a seguito dell’entrata in esercizio della vasca di laminazione bisognerà provvedere al tombinamento del canale che dovrà consentire il transito delle acque scolmate provenienti dal reticolo fognario misto di Via I° Maggio e migliorandone la capacità di deflusso.

La tabella sottostante riporta sinteticamente lo stato di fatto e lo stato di variante della distribuzione del carico urbanistico:

Comparto	ST	SC max strumenti urb. Vigenti	SC max variante	Alloggi strumenti vigenti	<b>Alloggi variante</b>	UT/UF max strumenti vigenti	<b>UT/UF max stato di variante</b>
AR2.1 “Magazzino Comunale”- DECOLLO	8824	9500	<b>3529</b>	68	<b>25</b>	1,22	<b>0,4</b>
C2.1 “Zona Sportiva” – ATTERRAGGIO 1	51507	7726	<b>10786</b>	62	<b>86</b>	0,15	<b>0,21</b>
C2.10 “Via Gambisa” – ATTERRAGGIO 2	87000	17400	<b>20311</b>	140	<b>162</b>	0,20	<b>0,23</b>
<b>TOTALE</b>	<b>147331</b>	<b>34626</b>	<b>34626</b>	<b>270</b>	<b>273*</b>		

*Tab 3.1. Trasferimento capacità edificatoria tra comparto di decollo “AR2.1” e comparti di atterraggio “C2.1” e “C2.10”*

\*La differenza nel numero di alloggi a parità di SC è dovuta alla percentuale degli usi compatibili con la residenza previsti per i comparti interessati dalla variante. Gli usi compatibili con la residenza previsti dal POC 2009-2014 sono il 10% nel comparto AR2.1 e lo 0% per i comparti C2.1 e C2.10; applicando tali percentuali alla SC trasferita si ha un incremento del dimensionamento residenziale di 3 alloggi.

**Var 3.1.2 Comparto C1.2 Corte - Capoluogo – Modifiche alla classificazione del territorio: riclassificazione di ca 9.500 mq ( 9496 mq) di ST da territorio urbanizzabile a rurale.**

Il comparto C1-2 Corte, localizzato all'incontro tra Via Corte e Via Primo Maggio ha una ST complessiva pari a 81943 mq che per effetto della riclassificazione a territorio rurale proposta dalla presente Variante si ridurrà a 72.447 mq ca. La capacità edificatoria sul comparto rimarrà invariata e pari a 29.656 mq, l'indice UT sull'intero comparto C1.2 Corte passerà per effetto della presente Variante da 0,36 mq/mq a 0,41 mq/mq. La nuova previsione consente di mantenere un terreno agricolo coltivato a vigneto coerentemente con le esigenze espresse dai relativi proprietari; qualora si desse invece corso alle previsioni di edificazione esso non avrebbe più le dimensioni minime per continuare la produzione, con conseguente perdita di un'area di valore produttivo.

Si provvede alla contestuale eliminazione del corrispondente perimetro di territorio urbanizzabile e al disegno del nuovo perimetro (Tav 1.1 e 2.1 PSC).

	PSC Vigente	Variante
ST (mq)	81943	<b>72447</b>
SC (mq)	29656	<b>29656</b>
UT	0,36	<b>0,41</b>

*Tab 3.2 comparazione " PSC vigente"- "Variante" comparto C1.2 Corte*

Il POC 2009-2014 prevedeva la suddivisione del comparto C1-2 Corte tra un'area PEEP con ST 17.227 mq- e un'area a libero mercato con ST 64.716 mq- (art 5.1 NTA-POC) sulla quale è già vigente e in corso di attuazione un PUA convenzionato il 26.01.2010 per un' estensione di 49.553 mq di ST.

Si propone la riclassificazione a territorio rurale di 9496 mq ca attuabili per iniziativa privata: la nuova ST del sub-comparto a libero mercato sarà, per effetto della presente Variante, 55.220 a parità di capacità edificatoria attuabile (19500 mq). L'indice UT varierà di conseguenza da 0,30 mq/mq secondo il Piano vigente a 0,35 mq/mq nello stato di Variante.

Il completo utilizzo della capacità edificatoria rimane comunque subordinato al reperimento delle aree a standard e alla valutazione delle dotazioni d'interesse pubblico. La presente Variante non ha ricadute sul dimensionamento del piano in quanto la capacità edificatoria sul comparto rimarrà invariata.

		Stato di fatto urbanistico	Stato di variante (POC)
ST (mq)	<b>C1.2A Corte (iniz.</b>	<b>64716</b>	<b>55220</b>

	<b>Privata)</b>		
	C1.2B Corte (PEEP)	17227	17227
SC (mq)	<b>C1.2A Corte (iniz. Privata)</b>	19500	19500
	C1.2B Corte (PEEP)	10156	10156
UT	<b>C1.2A Corte (iniz. Privata)</b>	<b>0,30</b>	<b>0,35</b>
	C1.2B Corte (PEEP)	0,59	0,59

Tab 3.3 sintesi" stato di fatto" - "stato di variante" comparto C1.2 Corte(rif. a previsioni POC 2009-2014 art 5.1

NTA)

### 3.2 Ambiti urbani prevalentemente a destinazione produttiva/ commerciale: riclassificazione da territorio urbanizzabile ad urbanizzato

Var 3.2.1- Comparto D3.2-1 "Modena Carpi"- Appalto- **Riclassificazione del comparto D3.2-1 da comparto per nuovo insediamento produttivo ad ambito urbano consolidato "Gac" (zone per attrezzature collettive civili) per l'insediamento di una nuova struttura sanitaria per anziani.**

Il comparto D3.2-1, è localizzato tra Via Modena Carpi e Via Appalto in posizione strategica rispetto agli assi viari, servito sia da viabilità locale che provinciale; al catasto fg 40 Mapp 81 e fg 47 Mapp 175,178, 181, 182.

Il comparto ha ST pari a 7997 mq con SC edificabile di 3199 mq (Uf=0,4), si propone una sua riclassificazione in ambito urbano consolidato ad attuazione diretta e specificatamente in area per attrezzature e spazi collettivi 'Gac - zone per attrezzature collettive civili' (art 3.1.2 NTA-RUE) al fine dell'insediamento di una "casa protetta" (uso a2- Residenza Collettiva), che costituirà l'unico uso ammesso sull'area.

Gli strumenti urbanistici già prevedono l'insediamento di tale funzione nel comparto D3.2-3 a Sud della frazione Sozzigalli (all'Art 2.8 comma 5 NTA- PSC e Art. 4 comma 2 NTA-POC), la previsione non ha però avuto alcun seguito entro il termine di validità dello strumento operativo e non è inoltre pervenuta alcuna manifestazione d'interesse per l'inserimento di detto comparto nel POC 2017-2022.

L'utilità di una nuova struttura sanitaria per anziani (visto anche il trend di crescita della popolazione anziana per cui si rimanda al Quadro Conoscitivo) come dotazione d'interesse pubblico per il territorio rimane confermata e, questa nuova localizzazione rispetto a quella precedentemente proposta presenta inoltre migliore accessibilità e visibilità, entrambe fattori a sostegno della sostenibilità privata dell'intervento.

Le valutazioni di sostenibilità territoriale e ambientale della VALSAT-VAS sono state aggiornate coerentemente con la nuova classificazione prevista e ponendo particolare attenzione ai temi della sostenibilità del carico urbanistico rispetto alla viabilità provinciale, alla potenzialità archeologica del comparto e al tema della mitigazione dell'inquinamento acustico generato prevalentemente dalla viabilità e per il quale il riferimento fondamentale è il Piano di Zonizzazione Acustica.

La variante comporta modifica cartografica -Tav. 1 e Tav 2.1- e normativa - Art. 2.8 comma 5 NTA- PSC e l'adeguamento dell' Art. 4 comma 2 NTA-POC. La variante comporta inoltre l'aggiornamento del dimensionamento relativamente alle attività produttive Art. 2.2 NTA- PSC come ulteriormente specificato al paragrafo 5.2

### **c) VARIANTI AI FINI DI UNA "MANUTENZIONE/AGGIORNAMENTO" DEL PIANO**

#### *4.1 Aggiornamento allo stato di fatto al 31.12.2015 dei comparti attuati negli anni di Validità del PSC*

##### **4.1.1 – Territorio Comunale- Modifiche puntuali della classificazione del territorio (per aggiornamento allo stato di fatto al 31.12.2015) e conseguentemente dei perimetri indicanti territorio urbanizzato ed urbanizzabile.**

Negli anni di validità del PSC vigente e del POC, diversi ambiti di trasformazione residenziale previsti dagli strumenti urbanistici sono stati attuati; si ritiene opportuno operare pertanto un aggiornamento del piano includendo tali ambiti all'interno degli "ambiti urbani consolidati".

Gli ambiti oggetto di riclassificazione sono 9:

- 5 ambiti "C" (zone di espansione per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e servizi);
- 2 ambiti "G2" ( ambiti destinati alla realizzazione di nuove aree a verde, attrezzature sportive e servizi pubblici)
- 2 ambiti "AR" (ambiti di riqualificazione).

Per la "manutenzione" e aggiornamento del piano si procederà come segue:

1. Per gli ambiti C attuati e previsti dai precedenti POC non più in corso di validità si provvederà a modificare il segno grafico indicante il territorio urbanizzabile (linea rossa tratteggiata) sostituendolo con quello indicante il territorio urbanizzato (linea rossa continua) definito in coerenza con quanto prescritto dal dlgs n. 285/1992 'Nuovo Codice della Strada'; si provvederà quindi alla conseguente riclassificazione dell'ambito all'interno degli "Ambiti urbani consolidati " (PSC-NTA art 2.5) alternativamente come ambito B2 "Zone prevalentemente residenziali di

completamento” (RUE-NTA art 4.1.3) o B4 “Zone prevalentemente residenziali in attuazione o attuate sulla base di piani urbanistici attuativi approvati” (RUE-NTA art 4.1.5).

La scelta di riclassificazione in zona B2 o B4 dipende dall'indice di utilizzazione fondiaria già attribuito ai PUA nonché dal suo reale stato di attuazione: qualora l'UF sia prossimo allo 0,6 (UF massimo per le zone B2-NTA RUE art 4.1.3 comma 2) o i comparti siano completamente attuati e le opere di urbanizzazione già prese in carico il comparto verrà riclassificato in zona B2<sup>10</sup>; qualora l'indice si discosti sensibilmente dallo 0,6 e il comparto risulti attuato solo in parte la scelta ricadrà sulla riclassificazione in B4. Si sottolinea come in caso di necessità di varianti ai comparti B4 si dovrà far riferimento ai PUA già precedentemente approvati e i cui estremi di approvazione sono riportati nella sottostante Tab. 4.1.

Tale variazione di classificazione comporta in cartografia di PSC la modifica della classificazione (da C a B) e l'eliminazione dalle Tavole di PSC del codice alfanumerico indicante gli ambiti di trasformazione.

Si provvederà infine a stralciare il retino a strisce oblique grigie in cartografia indicante “Ambiti (AR, C1, C2, G2) già attuati” come da definizione in legenda (PSC Tav 1.1)

2. Per gli ambiti G2 si seguirà lo stesso processo definito al punto 1 con l'unica differenza che l'ambito sarà riclassificato nella categoria più appropriata tra quelle definite all'art. 3.1.2 delle NTA del RUE (Gac; Gar;Gas;Gv;P)

3. Per gli ambiti AR è stato seguito lo stesso procedimento definito al punto 1, senza però modifica del segno grafico indicante il limite del territorio urbanizzato in quanto essi ne fanno già parte. I due ambiti AR già attuati di Via trivio e Via Tevere saranno classificati in zone B2 in quanto già completamente attuati. Ad essi viene comunque attribuito indice max pari 0,4 mq/mq o l'indice preesistente qualora superiore, come già normato dalle NTA del PSC all'art . 2.6 comma 6.

Le modifiche apportate dalla presente variante interessano i seguenti elaborati di PSC: Tav 1.1; Tav 2.1, 2.2, 2.3, 2.4; le modifiche di cui al punto 1 (riclassificazione da ambiti “C” ad ambiti “B”) comporta inoltre l'aggiornamento del dimensionamento residenziale- NTA art 2.2.

La riclassificazione e le relative modifiche cartografiche dovranno essere recepite dalle cartografie di RUE-POC.

In Tabella 4.1. comparti oggetto di riclassificazione per” manutenzione/aggiornamento del piano” si riportano sinteticamente le informazioni relative agli ambiti oggetto di riclassificazione: la

---

<sup>10</sup> La prevalenza degli ambiti consolidati ricade in Zone B.2.

classificazione nel PSC vigente del comparto e la classificazione a seguito della Variante, la SF dei lotti ancora liberi, la SC e il relativo numero di alloggi, sulla base dei criteri definiti ai punti precedenti.

Per gli ambiti oggetto della riclassificazione si è ritenuto opportuno come anche suggerito dal parere espresso da AIMAG operare una verifica in merito alla presenza del benessere al conferimento tecnico delle reti in gestione al gruppo gestore incaricato.

Considerato che con la riclassificazione non si apportano modifiche allo stato dei luoghi non si rileva la necessità di ulteriori verifiche di sostenibilità ambientale e territoriali salvo caso di varianti, possibili esclusivamente in caso di riclassificazione in ambiti "B4".

La tabella 4.1 di seguito riassume le informazioni fondamentali per ognuno dei comparti oggetto di riclassificazione, e modifiche cartografiche sono presentate a fini istruttori in 'Allegato 2 – Confronto fra PSC vigente e proposta di modifica', che rende possibile il confronto immediato fra stato di fatto urbanistico e proposta di Variante:

	localizzazione	Classificazione in PSC	Opere di urbanizzazione realizzate/ prese in carico /da realizzarsi	Classificazione proposta da Variante	Delibera approvazione PUA e Convenzione PUA*	ST comparto	SF residua	UF Max	SC residua variante	Alloggi residui Variante
<b>a</b>	Limidi-Verde	C2	Prese in carico n.8959 18/02/2008	B4	DCC n.52 del 04.07.2002 Convenzione del 16.05.2003	23910	9996	0,4	3998,4	32
<b>b</b>	Limidi-Europa	C2	Prese in carico n. 2768 27/04/2016	B2			619,5	0,6	371,7	3
<b>c</b>	Capoluogo-Trivio	C1	Prese in carico	B2			1871	0,6	1122,6	9
<b>d</b>	Capoluogo-Arginetto	C1 ovest)	Presa in carico n. 8860 del 21.06.2007	B4	DCC n.63 del 22.07.1999		1903	0,9	1712,7	14
		C1 (Nord e Sud)					3659	0,6	1622,7	13
<b>e</b>	Appalto-Appalto	C1	Prese in carico	B2			2368	0,6	1420,8	11
<b>f</b>	Capoluogo-Piscina Via Corte	G2	Prese in carico	Gv			-		-	-
<b>g</b>	Capoluogo-Donatori di Sangue	G2	Prese in carico	Gas			-		-	-
<b>h</b>	Capoluogo-Via Trivio	AR2	Prese in carico	B2			-		-	-
<b>i</b>	Capoluogo-tevere	AR2	Prese in carico	B2			-		-	-

TOTALE								10248,9	83
--------	--	--	--	--	--	--	--	---------	----

\* Sono riportati gli estremi di approvazione dei PUA per i comparti riclassificati in Zona omogenea B4, affinché ad essi si possa far riferimento in caso di Varianti relative ai due comparti oggetto di riclassificazione

*Tab.4.1 Comparti oggetto di riclassificazione per manutenzione/aggiornamento del piano*

*4.2 Aggiornamento allo stato di fatto al 31.12.2015 delle dotazioni d'interesse pubblico attuate negli anni di validità del PSC*

**4.2.1 – Territorio Comunale- Stato di attuazione delle dotazioni d'interesse pubblico.**

Negli anni di validità del PSC vigente e del POC, diverse dotazioni d'interesse pubblico sono state attuate, si ritiene opportuno operare pertanto un aggiornamento del Piano (nonché eventualmente del RUE-POC) che tenga conto del loro stato di attuazione. Dal 2003 anno di conversione del PRG negli strumenti urbanistici previsti dalla LR 20/2000 non è ancora stata compiuta un'analisi completa sui servizi e le dotazioni pubbliche del comune, analisi è stata ora avviata con l'intenzione di costituire integrazione al presente documento in fase di controdeduzioni/approvazione, si rimanda al Quadro conoscitivo per un maggior approfondimento.

*4.3 Recepimento e modifica tracciati delle condotte rete SNAM al 31.12.2015*

**4.3.1- Secchia-Sozzigalli- Recepimento della dismissione di un tratto di metanodotto a Nord di Via Morello Confine**

Negli anni di validità del PSC vigente è stato messo fuori esercizio e recuperato un tratto di metanodotto della lunghezza di circa 1,6 km localizzato a Nord di Via Morello Confine. Tale tratto non determina pertanto vicoli ai fini del DM 17.04.2008 e si provvede a conseguente modifica cartografica della Tav 2.4.

**4.3.2- Secchia-Sozzigalli- Recepimento del nuovo tratto di metanodotto a Nord di Via Morello Confine**

Negli anni di validità del PSC vigente è stato messo in esercizio una porzione di metanodotto DN 550 (22") CPI 24 bar della lunghezza di circa 116m già collegato alla rete SNAM. Si provvede a conseguente modifica cartografica della Tav. 2.4 riportando il nuovo tratto e le relative fasce di rispetto

**d) VARIANTI AL PSC INERENTI IL DIMENSIONAMENTO DEL PSC**

*5.1 Dimensionamento residenziale*



Le Varianti che presentano ricadute sul dimensionamento residenziale del piano sono quelle riconducibili a:

- 1) trasferimento di diritti edificatori. La ricaduta in termini di dimensionamento si deve alla diversa quota di usi residenziali sul comparto di “decollo” AR2.1, dove gli usi residenziali costituiscono il 90% della SC ammessa, rispetto ai comparti di “atterraggio” C2.1 e C2.10 dove gli usi residenziali costituiscono il 100% della SC ammessa.
- 2) Varianti relative alla classificazione del territorio da urbanizzabile a rurale: si tratta di una ricaduta esclusivamente in termini di ST.
- 3) Modifiche relative alla manutenzione/aggiornamento; revisione della classificazione del territorio e dei perimetri indicanti territorio urbanizzato ed urbanizzabile, con contestuale verifica della eventuale capacità edificatoria residua per le Zone B: le ricadute sul dimensionamento si devono alla riclassificazione dei comparti prevalentemente attuati da “ambiti per nuovi insediamenti” o “ambiti di riqualificazione urbana” ad “ambiti urbani consolidati”
- 4) Varianti inerenti lo stralcio di diritti edificatori indipendentemente dalla classificazione del territorio

Nella sottostante tabella viene rappresentato quindi il bilancio della presente variante in termini di dimensionamento residenziale:

Modifica			Var. St/Sf	Ut/Uf max	Var. SC	Var. Alloggi
<b>Varianti inerenti il trasferimento di diritti edificatori</b>						
Var3.1.1	Capoluogo	AR2.1	0	0,4	-5971	-43
Var 3.1.1A		Da AR2.1 a C2.1		0,21	+3060	+24
Var 3.1.1B		Da AR2.1 a C2.10		0,23	+2911	+22
<b>Totale variante 3.1.1</b>					<b>0</b>	<b>+ 3*</b>
Modifica			Var. St/Sf	Ut/Uf max	Var. SC	Var. Alloggi
<b>Varianti la classificazione del territorio da urbanizzabile a rurale</b>						
Var 3.1.2	Capoluogo	Comparto C1.2 “Corte”	-9496	0,41	0	0
<b>Totale variante 3.1.2</b>			<b>-9496</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Modifica			Var. St/Sf	Ut/Uf max	Var. SC	Var. Alloggi
<b>Manutenzione/aggiornamento del piano: classificazione del territorio</b>						
Mod. 4.1.1	Territorio Comunale	Comparti C1 e C2			-10248,9	-83
		Comparti AR				
		Comparti G				
		Comparti B			+10248,9	+84
<b>Totale modifica 4.1.1</b>					<b>0</b>	<b>+1**</b>
<b>Varianti inerenti lo stralcio di diritti edificatori indipendentemente dalla classificazione del territorio</b>						
Var 2.1.1	Appalto	Comparto C1-4	- 1488	0,34	- 500	-4
<b>VARIAZIONE EFFETTIVA*</b>			<b>-10984</b>		<b>-500</b>	<b>0</b>

\*La differenza nel numero di alloggi a parità di SC è dovuta alla percentuale degli usi compatibili con la residenza previsti per i comparti interessati dalla variante. Gli usi compatibili con la residenza previsti dal POC 2009-2014 sono il 10% nel comparto AR2.1 e lo 0% per i comparti C2.1 e C2.10; applicando tali percentuali alla SC trasferita si ha un incremento del dimensionamento residenziale di 3 alloggi.

\*\* La differenza in numero di alloggi a seguito della riclassificazione è dovuta all'attribuzione dell' indice max 0,6 proprio degli ambiti B2 al comparto Limidi Europa (lettera b in tab. 4.1) già completamente attuato e il cui PUA attribuiva invece un indice 0,4 mq/mq.

Tab. 5.1 Variazioni al dimensionamento del piano- usi residenziali

Nella sottostante tabella viene aggiornato il dimensionamento complessivo del piano:

	Ambiti consolidati urbani	Ambiti di riqualificazione urbana	Ambiti per nuovi insediamenti	TOTALE
Alloggi previsti dal PSC (aggiornato rispetto al PSC vigente)	137	136	1.486	1.759
Variazione Variante 2016	+83	-43	-40*	0
<b>TOTALE DIMENSIONAMENTO DOPO VARIANTE 2016</b>	<b>220</b>	<b>93</b>	<b>1446</b>	<b>1759</b>

\*La riduzione pari a 40 alloggi negli Ambiti per nuovi insediamenti è da imputarsi alla riclassificazione dei comparti C già in larga parte attuati come riportato al paragrafo 4.1

Tab. 5.2 dimensionamento residenziale dopo Variante 2016

La presente Variante **non determina alcuna variazione nel dimensionamento residenziale complessivo, la presente variante apporta una diminuzione di St/Sf per usi residenziali pari a 10984mq.**

### 5.2 Dimensionamento produttivo/terziario

Le Varianti che presentano ricadute sul dimensionamento produttivo del piano sono quelle riconducibili a:

1) Riclassificazione del comparto D3.2-1 da comparto nuovo insediamento produttivo ad ambito urbano consolidato.

Modifica	St/Sf	Ut/Uf max	SC
Riclassificazione da comparto D3.2 a ambito urbano consolidato			
Var.3.2.1   Appalto   D3.2-1	-7997	0,4	3199

	Sf residua ambiti specializzati prevalentemente attuati o in corso di completamento	St nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalente secondarie D3.1	St nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalente secondarie D3.2	TOTALE
SC produttiva/terziaria	28574	228646	44536	<b>301756</b>
Variazione Variante 2016	-	-	-7997	<b>-7997</b>

<b>TOTALE DIMENSIONAMENTO DOPO VARIANTE 2016</b>	-	-	<b>36539</b>	<b>293759</b>
--	---	---	--------------	---------------

. La presente Variante determina pertanto **una riduzione complessiva del dimensionamento produttivo/terziario pari a SC 5128 per una riduzione di St/sf di 7997 mq**

### *5.3 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.

La presente Variante determina una riduzione del territorio urbanizzabile pari a 9496 mq.

Prima della data di approvazione della presente Variante al PSC si provvederà inoltre ad adeguare il calcolo del territorio urbanizzabile anche rispetto ad eventuali modifiche già avvenute per effetto delle varianti precedenti.

### ***e) ULTERIORI ELEMENTI DI VARIANTE RELATIVI ALLA REVISIONE DEI VINCOLI, RISPETTI E TERRITORIO URBANIZZATO***

#### *6.1 Perimetrazione dei Centri abitati*

Come già richiamato in premessa il Comune di Soliera ha adottato il Piano Strutturale Comunale ottenuto per conversione dagli strumenti urbanistici precedenti con DCC n. 77 del 03.12.2003 per cui si rende necessario, ai sensi dell'art. A5 comma 6 della LR 20/00 e ai sensi del *Nuovo codice della strada* (decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e s. m. e i.), anche per effetto dell'attuazione di numerose previsioni residenziali nel corso degli ultimi decenni, un aggiornamento della perimetrazione dei centri abitati approvata con DGC n 545 del 29.06.1993. Parallelamente al percorso della presente Variante al PSC, delle limitate varianti al RUE e al processo per l'approvazione del POC 2017-2021 è anche già stato avviato il percorso per la revisione della perimetrazione dei centri abitati e conseguentemente delle fasce di rispetto stradale, con l'obiettivo di andare ad integrare la presente Variante in fase di adozione (o, nella peggiore delle ipotesi, in controdeduzioni).

### **f) PROPOSTE DI VARIANTE ALLE NORME DEL PSC**

La presente proposta di variante al PSC comprende modifiche alle Norme di attuazione del PSC buona parte delle quali si collegano a Varianti cartografiche descritte nei precedenti capitoli. In 'Allegato 1– Estratto delle Norme di attuazione del PSC-Articoli modificati' sono inoltre presentati in versione testo confrontato gli articoli delle Norme di PSC modificati.

Le proposte di variante alle norme si riferiscono in particolare a:

- 1) **Var. art 1.3 - Elaborati costitutivi del PSC- comma 1** trattasi di adeguamento formale delle definizioni contenute nell'articolo con gli elaborati effettivamente prodotti.
- 2) **Var Art. 2.2 - Dimensionamento delle previsioni per lo sviluppo urbano e per lo sviluppo delle attività produttive – commi 1 e 2** per effetto delle Varianti cartografiche proposte
- 3) **Var Art. 2.6 - Ambiti di riqualificazione o integrazione del tessuto urbano- commi 6 e 7 -** Per effetto del trasferimento di capacità edificatoria dal comparto AR2-1 "Magazzino" e di contestuale variazione d'usi ammissibili
- 4) **Var Art. 2.8 – Ambiti specializzati per attività produttive – commi 5 e 10** per effetto delle varianti inerenti le destinazioni d'uso dei comparti D3.2-1 in Via Modena Carpi ed Ex Sicem.

### **g) RICADUTE DELLE PROPOSTE 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 dovranno pertanto essere oggetto di adeguamento in sede di una prossima e imminente variante al RUE-POC per es. in riferimento a:

- Usi e parametri urbanistici sul comparto AR2-1 (Magazzino Comunale) in Via Loschi
- SC ammessa sui comparti C2.1 e C2.10 per effetto del trasferimento di capacità edificatoria
- Stralcio capacità edificatoria di n. 2 lotti comparto in Via Appalto- Via della Ferrovia
- Adeguamento della cartografia segno grafico indicante il confine del territorio urbanizzato/urbanizzabile, contestuale riclassificazione del territorio dei comparti C1.2 Corte; D3.2-1 Modena Carpi; e per effetto dell'adeguamento allo stato di fatto dei comparti attuati negli ultimi anni di validità
- Adeguamento Norme tecniche di attuazione del POC: ad esempio Art. 4 comma 2 NTA-POC 'Comparti per nuovi insediamenti produttivi D3.1 e D3.2 'e Art. 5 'Comparto per insediamenti commerciali D1.6'.

**ALLEGATI ALLA VARIANTE 2016**

---

**ALLEGATO 1** – ESTRATTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PSC: ARTICOLI MODIFICATI

**ALLEGATO 2** – CONFRONTO FRA PSC VIGENTE E PROPOSTA DI MODIFICA (cartografia)

## ALLEGATO 1 – ESTRATTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PSC: ARTICOLI MODIFICATI

### Art. 1.3 - Elaborati costitutivi del PSC

1. Sono elaborati costitutivi del PSC:

a) la Relazione Illustrativa, comprensiva dell'Allegato "Dati statistici";

a1) la Relazione illustrativa della 'Variante 2009' comprensiva del relativo Quadro conoscitivo e relativa Valutazione di Sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT), così come integrata dalle varianti parziali successive;

b) le presenti Norme di attuazione;

c) la Valsat-Vas/ allegato ERIR

d) le analisi geologico-ambientali comprensive di:

- Relazione geologica ed idrogeologica

- Relazione geotecnica

- Relazione di "Valutazione della pericolosità sismica locale e attestazione di idoneità all'edificazione" (relativa ai soli ambiti introdotti con Variante 2009)

-Relazioni geologico-geotecniche-sismiche degli ambiti D.3.1 n.12, C.2. n. 13 e C.2.15 (Piano della Ricostruzione);

-Schede di sintesi delle caratteristiche ambientali dei comparti d'intervento

-TAVOLE (scala 1:10.000)

Tav. A - Carta della litologia di superficie

Tav. B - Carta geomorfologica

Tav. C - Carta dell'idrografia superficiale

Tav. D - Carta della piezometria dell'acquifero superficiale

Tav. E - Carta della soggiacenza dell'acquifero superficiale

Tav. F - Carta della piezometria dell'acquifero profondo

Tav. G - Carta della vulnerabilità naturale dell'acquifero superficiale

Tav. H - Carta dell'uso reale del suolo

Tav. I - Carta del rischio potenziale relativo all'inquinamento dell'acquifero superficiale

Tav. L - Carta delle emergenze naturali

Tav. M - Carta delle unità di paesaggio

e) le seguenti planimetrie di progetto:

Tav. 1 – Piano Strutturale: ~~ambiti territoriali e assetto strategico della mobilità~~ Articolazione del territorio e assetto mobilità – in un foglio in scala 1:10.000;

Tav. 2 - Piano Strutturale: ~~carta dei vincoli e delle tutele~~ Tutele, Vincoli e Territorio Urbanizzato – in quattro fogli in scala 1:5.000.

~~e) la ValSAT/ allegato ERIR S~~

2. In caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici e le presenti Disposizioni normative, le prescrizioni delle presenti Disposizioni prevalgono su quelle degli elaborati grafici.

### Art. 2.2 – Dimensionamento delle previsioni per lo sviluppo urbano e per lo sviluppo delle attività produttive

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 SU, come meglio specificato nella Relazione illustrativa.

Tale capacità insediativa aggiuntiva è così distribuita:

- ~~220~~ 437 alloggi negli ambiti urbani consolidati, quali residui di comparti prevalentemente attuati e singoli lotti in completamento;
- ~~93~~ 136 alloggi in ambiti di riqualificazione urbana;

- ~~1446~~ **1486** 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 301.756 ~~298.557~~ mq di superficie, così distinta:
    - mq.28.574 di superficie fondiaria inedita 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;
    - mq. ~~44.536~~ **36539** di superficie territoriale in nuovi ambiti specializzati per attività produttive terziarie, commerciali e di servizio D3.2;
  3. Il Piano Operativo opera nell'ambito di tale dimensionamento massimo.
  4. Per quanto riguarda le grandi strutture di vendita e le medio-grandi strutture di vendita (usi b2.3 e b2.4), fino a diverse determinazioni derivanti da aggiornamento del PTCP, il POC può operare scelte nei limiti definiti dal rispetto delle determinazioni deliberate in sede di Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (POIC) approvato dalla Provincia.

### Art. 2.6 –Ambiti di riqualificazione o integrazione del tessuto urbano

1. Per ambiti urbani da riqualificare si intendono le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.
2. Il PSC individua due tipologie di ambiti di riqualificazione:
  - AR-1- Comprendono singole unità edilizie occupate da attività produttive inglobate nel tessuto urbano (si tratta, secondo la classificazione del PRG previgente, di zone D1 inserite in contesti di zone B).
  - AR-2 – Comprendono aree libere all'interno del tessuto urbano nelle quali è prevista l'edificazione ad integrazione del tessuto edilizio circostante, e aree edificate per le quali è prevista la sostituzione degli insediamenti ed attività in essere con nuovi insediamenti residenziali (si tratta di tutte le zone B5 secondo la classificazione del PRG pre-vigente); le AR-2 comprendono inoltre alcune unità edilizie residenziali ( classificate in zone B1 o B2 o B3 nel PRG previgente) che in quanto strettamente contigue ad ambiti AR-1 o AR-2, possono essere eventualmente coinvolte in interventi di riqualificazione.
3. Per gli ambiti AR-1 l'obiettivo primario del Piano 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. Nel caso di dismissione dell'attività in essere il POC può programmare la trasformazione degli insediamenti in essere con altri, nella direzione dell'omogeneizzazione fisica e funzionale con gli insediamenti residenziali circostanti.
4. Per gli ambiti AR-2 l'obiettivo del Piano è la realizzazione, da programmarsi attraverso il POC, di interventi di trasformazione che vadano ad integrare e completare il tessuto urbano consolidato circostante e a migliorarne il sistema delle opere di urbanizzazione, dei servizi e delle attrezzature e spazi collettivi.
5. Il RUE disciplina:
  - negli ambiti AR-1 gli interventi ammissibili di manutenzione, consolidamento e compatibilizzazione delle attività produttive in essere;
  - negli ambiti AR-2 gli interventi edilizi ammissibili in assenza di specifiche previsioni del POC, nei limiti degli interventi di recupero e riuso, ovvero demolizione, degli immobili esistenti.
6. Parametri edilizi ed ambientali. Il POC definisce le modalità e le caratteristiche degli interventi di trasformazione nel rispetto, di norma, dei seguenti parametri edilizi ed ambientali:
  - UT max = 0,4 mq./mq. oppure = UT preesistente se superiore.
  - SP min = 40% della ST, oppure = SP preesistente se inferiore al 40%.
  - NP max = 4, oppure = NP preesistente se superiore a 4.
 Nel solo ambito AR2 in località Sozzigalli a nord della S.P. 1 : UT max = 0,25 mq/mq.  
 Nel solo ambito AR2 in località Capoluogo-comprendente l'ex-magazzino comunale, ~~in deroga ai parametri di cui sopra: Sc max = 9.500 mq. e non sono posti limiti di SP minima e di NP massimo; per tale ambito le dotazioni minime di attrezzature e spazi collettivo di cui all'art. 2.3 possono essere reperite al di fuori del comparto stesso~~ **o monetizzate a favore della realizzazione di aree verdi presenti nella programmazione comunale**
7. Usi ammissibili. La destinazione d'uso principale è la residenza (uso a), oltre alle opere di urbanizzazione connesse. Le funzioni complementari con la residenza (b2.1, b2.7, b3.1, b3.3, b4 eccetto b4.4, b5, e1 ed f5) possono essere previste dal POC in misura non superiore al 50 % della Sc edificabile di ciascun comparto.

Nei solo comparto AR2 nel Capoluogo in Via 1° Maggio e sono ammesse anche le destinazioni d'uso b2.2n e b2.3n e le destinazioni d'uso non residenziali non hanno limiti percentuali rispetto alla residenza.

## Art. 2.8 – Ambiti specializzati per attività produttive

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive.

2. Il PSC individua tre tipologie di ambiti specializzati per attività produttive:

- Ambiti interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, corrispondenti alle zone classificate D1 e D2 nel PRG previgente;

- Nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie, classificati con la sigla D3.1 come nel PRG previgente.

- Nuovi ambiti specializzati per attività produttive terziarie, classificati con la sigla D3.2 come nel PRG previgente.

Gli ambiti specializzati comprendono inoltre singoli lotti o modeste aree con insediamenti residenziali inserite in contesti di insediamenti produttivi, classificate B1 nel PRG previgente.

3. Negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC devono perseguire i seguenti **obiettivi**:

- la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;

- la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;

- la minimizzazione dei rischi antropici, al fine di prevenire gli incidenti rilevanti connessi a determinate sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente e in relazione alla necessità di mantenere opportune distanze di

sicurezza tra insediamenti produttivi e centri abitati e risorse ambientali;

- la progressiva qualificazione delle aree come aree ecologicamente attrezzate, attraverso il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.

4. **Modalità di attuazione:** Negli ambiti interessati da insediamenti in essere o in corso di attuazione, gli interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione degli insediamenti sono disciplinati dal RUE e avvengono di norma per intervento diretto; il POC può tuttavia prevedere e disciplinare specifici interventi di trasformazione di particolare rilevanza. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive gli interventi si attuano sulla base della programmazione temporale del POC, previa approvazione di un PUA

esteso a ciascun comparto di attuazione individuato dal POC. Il RUE disciplina gli interventi edilizi diretti attuabili sugli immobili preesistenti in attesa degli interventi di nuova urbanizzazione e quelli attuabili successivamente al completamento dei PUA. Negli ambiti interessati da insediamenti in essere o in corso di attuazione gli interventi edilizi di ampliamento, ristrutturazione o di nuova costruzione su lotti di

completamento, nonché le modifiche di natura non edilizia, che determinano l'insorgenza di stabilimenti RIR, come pure le modifiche comportanti aggravio di rischio per gli stabilimenti in essere, sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto sono, relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00 e s.m. e i., disciplinati dal PSC e dal POC in relazione alle determinazioni degli elaborati ERIR –S ed ERIR-O.

. **Tipi d'uso ammessi.** Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate dal RUE e dal POC fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, anche distinguendo fra zone prettamente manifatturiere e

zone prevalentemente terziarie, e comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- le attività commerciali sono ammesse con esclusione di nuove grandi e mediograndi strutture di vendita del settore alimentare e di nuove grandi strutture di vendita (salvo quelle già autorizzate o previste in PUA vigenti e salvo il caso seguente);

nel solo ambito specializzato D3.1, individuato nella Tav. 1.2 di PSC con apposito simbolo, sono ammesse: una grande struttura di vendita di prodotti alimentari e non alimentari e con superficie di vendita (SV) fino a 5.000 mq, di cui alimentare per massimo 1.500 mq. di SV (fino a 2.000 mq. di SV con trasferimento di una media struttura alimentare esistente nell'ambito di almeno 500 mq. di SV alimentare) e un'aggregazione di esercizi di vendita di ~~medio-piccole~~ **medie** strutture di vendita non alimentari fino a 5.000 mq. nell'ambito di un'unità edilizia esistente destinata anche ad altre funzioni non commerciali. Tale aggregazione di ~~medio-piccole~~ **medie** strutture di vendita non alimentari non deve configurarsi come un'unica struttura di vendita, ovvero gli edifici non devono 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, essendo la SV riservata al settore

alimentare superiore al 3% di quella complessiva, si qualifica, ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici, come grande struttura alimentare, pertanto devono essere rispettate le norme sui requisiti urbanistici, sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali, sulle aree di carico e scarico merci e sull'accessibilità, relative alle grandi strutture alimentari.

- la residenza è ammessa in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale; è ammessa inoltre nelle unità edilizie ove sia preesistente all'entrata in vigore delle presenti norme; per gli alloggi realizzati come pertinenziali ad un'attività produttiva sono da considerare nulli gli atti di compravendita dell'alloggio separato dall'immobile produttivo di cui è pertinenza;

- nell'ambito D3.2 localizzato a nord della località Sozzigalli sono ammessi esclusivamente gli usi b4.2 e b4.3;

~~- nell'ambito D3.2 localizzato a sud della località Sozzigalli sono ammessi esclusivamente l'uso b4.5.~~



Le disposizioni del POC e del RUE in materia di grandi strutture di vendita e di medio-grandi strutture di vendita (usi b2.3 e b2.4), devono comunque rispettare i limiti definiti delle determinazioni del Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (POIC) vigente.

6. All'interno degli ambiti specializzati per attività produttive il RUE individua i singoli lotti occupati da unità edilizie a destinazione residenziale o comunque non produttiva, e disciplina in tali casi gli interventi ammissibili di consolidamento di

tali destinazioni, subordinatamente alla verifica del rispetto di requisiti ambientali idonei alla destinazione stessa.

7. **Parametri edilizi ed ambientali:** sono stabiliti nel RUE e nel POC, ciascuno per le proprie competenze. Nelle zone da urbanizzare non ancora assoggettate a PUA si applica comunque :

- UT max = 0,40 mq/mq

- SP min = 10% della SF nelle zone D3.1;

- SP min = 20% della SF nelle zone D3.2.

8. **Tipizzazione delle aree produttive** In relazione alle disposizioni dell'art. 51 del P.T.C.P. gli ambiti produttive D3.1 sono classificati nel Tipo 2, ossia "ad impatto elevato", mentre gli ambiti D3.2 sono di Tipo 1, ossia ad impatto moderato.

9. **Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR)** Negli ambiti specializzati per attività produttive del comune di Soliera non è ammesso l'insediamento ex-novo di attività produttive classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente. Nel caso di stabilimenti già esistenti, alla data di adozione della presente Variante al PSC, qualora rientrino, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni dei processi produttivi, nelle tipologie indicate dal Dlgs 334/99 e s.m., questi dovranno assicurare (nel caso di permanenza in loco), anche attraverso la predisposizione di misure ed opere di mitigazione, che le aree di danno risultino

interne al perimetro dello stabilimento o in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dello stabilimento R.I.R., fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente secondarie e o ambiti rurali. Qualora non siano rispettate le condizioni poste si dovrà operare la delocalizzazione dell'attività in un ambito idoneo. Si dovrà in ogni caso operare variante al POC con aggiornamento dell'ERIR-O.

In generale non potranno essere realizzati nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante o riconversioni di stabilimenti esistenti non RIR in stabilimenti RIR che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati, ambiti di riqualificazione o di integrazione del tessuto urbano, ambiti per nuovi insediamenti urbani ove il PSC persegue obiettivi di elevati livelli di qualità urbana, ambientale e di sicurezza degli insediamenti. Per lo stabilimento RIR esistente alla data di adozione delle presenti norme e confermato, il PSC attribuisce al POC la definizione di disposizioni specifiche per la protezione degli insediamenti limitrofi e delle matrici ambientali e per la mitigazione dei possibili impatti di natura ambientale e paesaggistica, ad integrazione degli eventuali adempimenti richiesti dalla Provincia in sede di valutazione della Scheda

Tecnica di cui all'art. 6 della L.R. 20/00 e s.m. e i., da attuarsi anche attraverso uno specifico Programma di miglioramento ambientale nell'arco di validità del POC. Tale programma specifica gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente e della sicurezza dei cittadini. Per lo stabilimento RIR esistente e confermato, sulla base della valutazione dei livelli di vulnerabilità potenziali, anche esternamente alle aree di danno, riportata nell' ERIR-S, il PSC definisce una distanza di rispetto commisurata alla presenza di potenziali situazioni di vulnerabilità ambientale, territoriale od infrastrutturale nell'intorno dello stabilimento, graficamente rappresentata nella Tav. 1.2 del PSC che si estende a partire dal perimetro dello stabilimento. Tale fascia, ottemperando al principio di precauzione, costituisce ulteriore fascia di regolamentazione dell'assetto ambientale e territoriale e delle relazioni tra stabilimento a rischio e gli elementi territoriali ed ambientali vulnerabili.

Entro la fascia di attenzione il PSC assume l'obiettivo, da attuarsi attraverso disposizioni d'uso dei suoli e di regolazione dell'attività edilizia di POC e di RUE, della prevenzione dell'insorgenza di potenziali situazioni di vulnerabilità, specie in relazione all'applicazione della disciplina diffusa del recupero ad usi urbani del patrimonio edilizio agricolo. Nel caso di modifiche allo stabilimento esistente, anche di natura non edilizia, comportanti variazione delle aree di danno, in assenza di situazioni di vulnerabilità, spetta al POC ed al RUE la eventuale ridefinizione della

disciplina della fascia di attenzione e la sua ridelimitazione in ottemperanza agli obiettivi ed alle disposizioni di PSC sopra indicati ed alle valutazioni dell'ERIR-O aggiornato.

Inoltre il rilascio di titoli abilitativi anche per interventi di ampliamento e/o ristrutturazione che non comportino aggravio di rischio sono subordinati alla realizzazione di adeguati/mirati interventi (barriera verde da posizionare sul perimetro esterno delle aree adibite a stoccaggio e deposito) di mitigazione e inserimento ambientale. Tali modifiche sono pertanto attuate previo inserimento nel POC e aggiornamento dell'ERIR-O.

10. **Ambito produttivo D3.1 "Area ex-Sicem"** Nell'ambito specializzato per attività produttive di tipo secondario D3.1 posto ad Appalto di Soliera ed indicato con apposita simbologia grafica nell'elaborato di PSC Tav.1.2, è ammesso, in recepimento al POIC vigente, l'insediamento di una grande struttura non alimentare e alimentare e medie strutture non alimentari. La SV massima ammessa per la grande struttura è di 5.000 mq di cui alimentare per max 1.500 mq (fino a 2.000 con trasferimento di una media struttura alimentare esistente nell'ambito di almeno 500 mq di SV alimentare). L'intervento è sostenibile entro il limite massimo di 10.000 mq di SV, di cui fino a 5.000 mq per

una grande struttura di vendita di prodotti alimentari e non alimentari e fino a 5.000 mq per un'aggregazione di esercizi di vendita di ~~medio-piccole~~ **medie** strutture non alimentari.

L'aggregazione di ~~medio-piccole~~ **medie** strutture di vendita non alimentari fino a 5.000 mq di SV non dovrà configurarsi come un'unica struttura di vendita, pertanto gli esercizi non dovranno essere fisicamente accostati ma separati, ad esempio da corridoi o gallerie aperte (con più ingressi). La grande struttura di vendita di prodotti alimentari e non si qualifica, ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici, come grande struttura alimentare (in quanto la SV riservata al settore alimentare è superiore al 3% di quella complessiva), pertanto dovranno essere rispettate le norme sui requisiti urbanistici, relative alle grandi strutture alimentari, e riferite alle dotazioni di parcheggi pertinenziali, alle aree di carico e scarico merci e all'accessibilità. In fase attuativa è fatto obbligo di verifica della

dotazione di parcheggi e delle condizioni di accessibilità all'area con particolare attenzione all'insediarsi di una grande struttura alimentare e non. Per verificare la ricaduta sulla viabilità provinciale, nel caso vi sia un aumento di traffico sostanziale da e per il comparto, rispetto a quanto già valutato, devono essere utilizzati dati aggiornati sulle previsioni di traffico. E' altresì fatto obbligo di valutare un potenziamento del collegamento del comparto con il trasporto pubblico locale e dei collegamenti ciclo pedonali. La programmazione dell'ambito dovrà, sempre in fase attuativa, definire le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si dovrà verificare la permeabilità dei suoli e l'eventuale necessità di una vasca di laminazione per garantire l'invarianza del carico idraulico. Dovranno altresì essere definite le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.

In sede di estensione dello strumento attuativo dovrà essere preventivamente verificata la potenzialità degli impianti e degli allacci alle reti, la compatibilità dell'intervento con la rete di sottoservizi presente nell'ambito e il servizio di raccolta e trasporto dei rifiuti. 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.

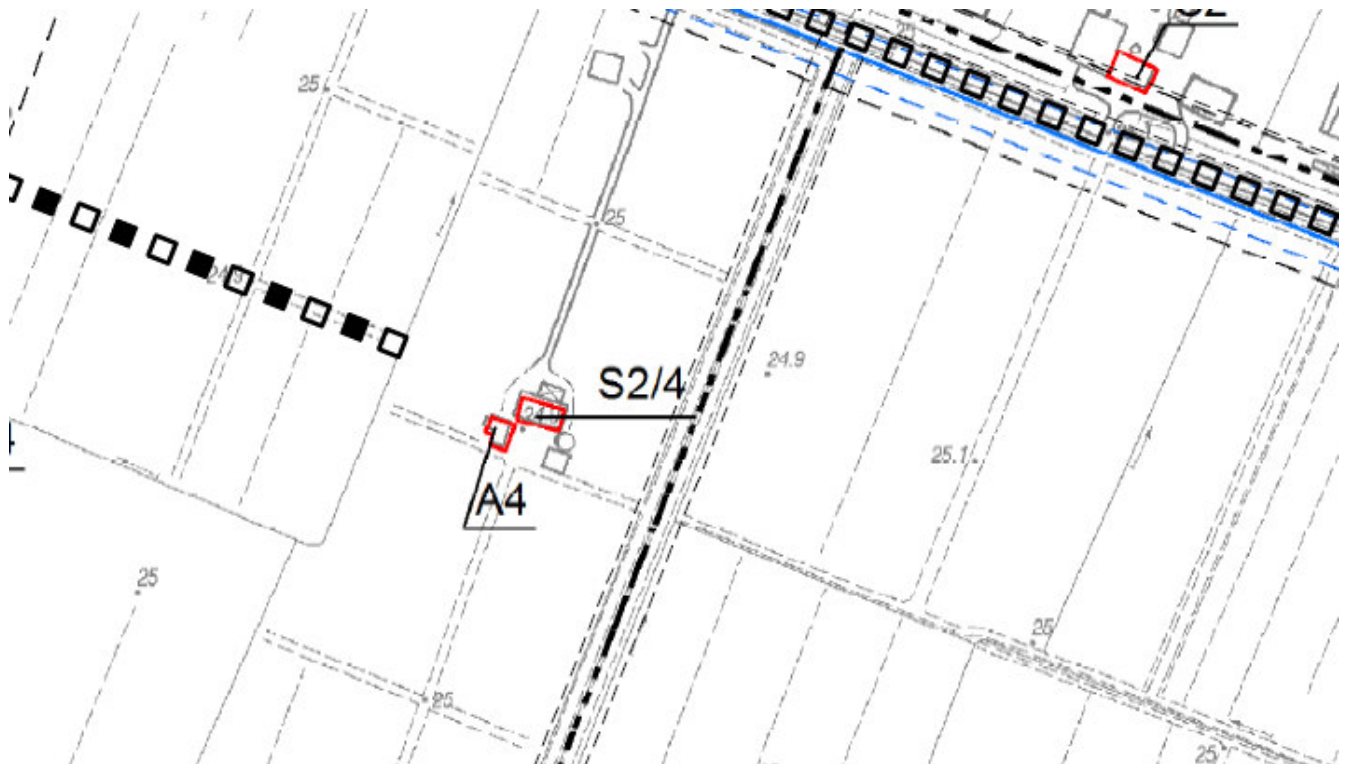
Si richiamano, in quanto prescrittive, tutte le indicazioni riportate dalla VALSAT in relazione ai diversi possibili impatti derivanti dalla attuazione delle presenti previsioni e che dovranno trovare esplicitazione e soluzione nelle successive fasi della pianificazione operativa ed attuativa. 11. Ambito 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.

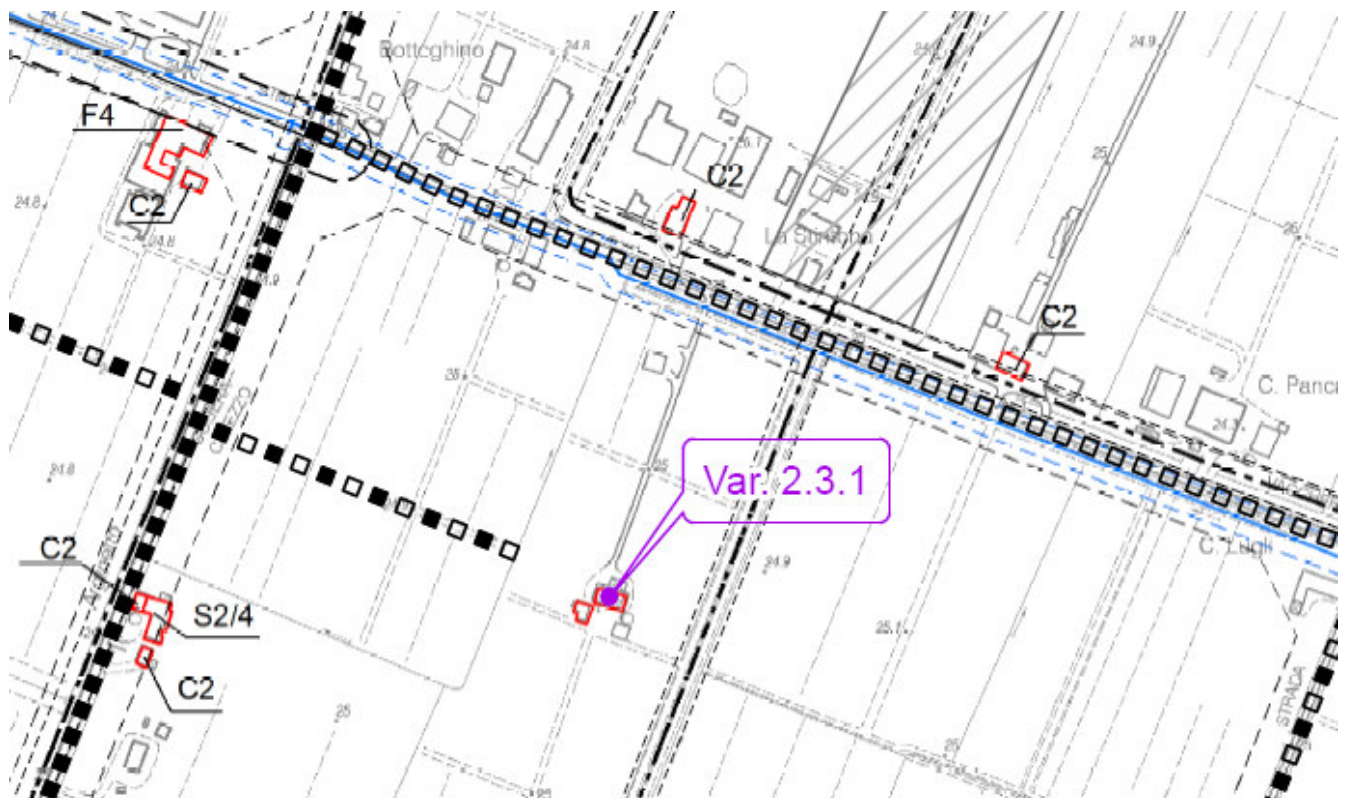
*ALLEGATO 2 – CONFRONTO FRA PSC VIGENTE E PROPOSTA DI MODIFICA  
(cartografia)*

**2.3.1 - SOZZIGALLI VIA VACCHERIA – STRALCIO DELL'INDIVIDUAZIONE DI UN 'BENE EDILIZIO DI INTERESSE STORICO, TESTIMONIALE O AMBIENTALE' E CONTESTUALE STRALCIO DELLA CATEGORIA DI TUTELA S2/4**

**PSC TAVOLA 2.1 – SOZZIGALLI**



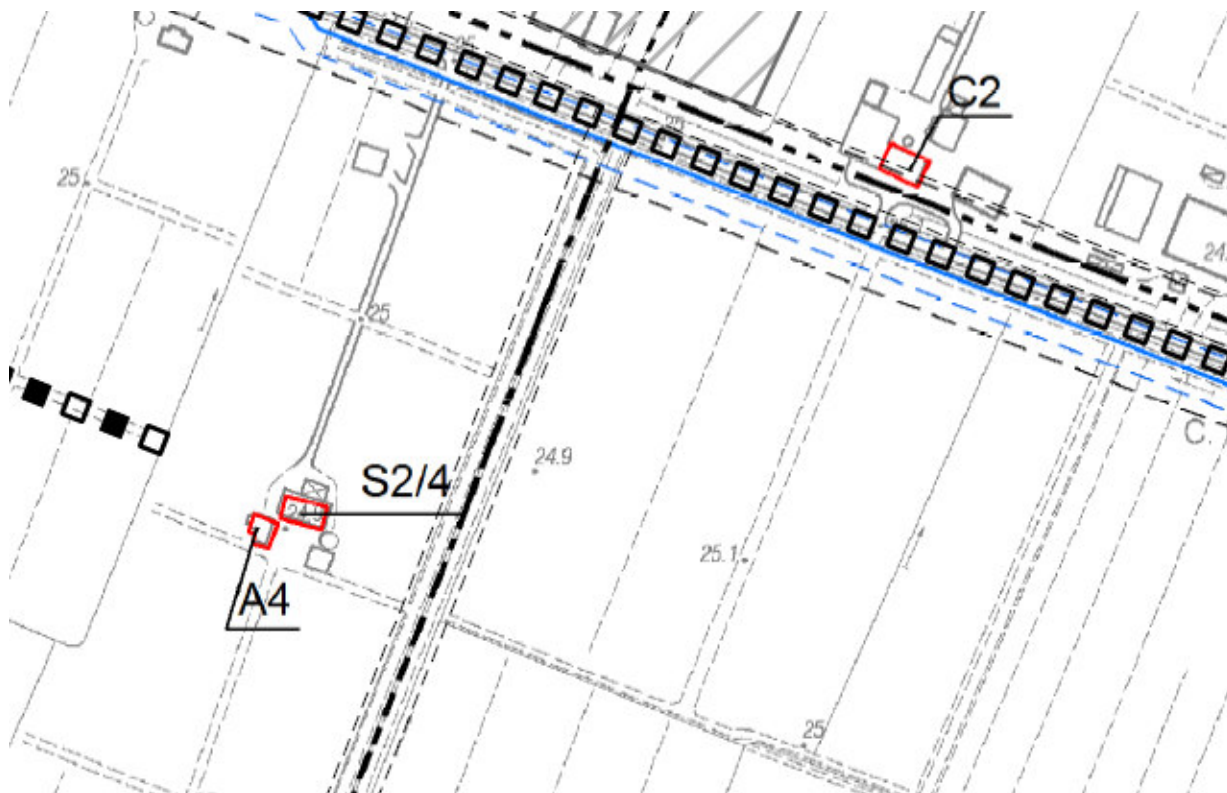
Vigente



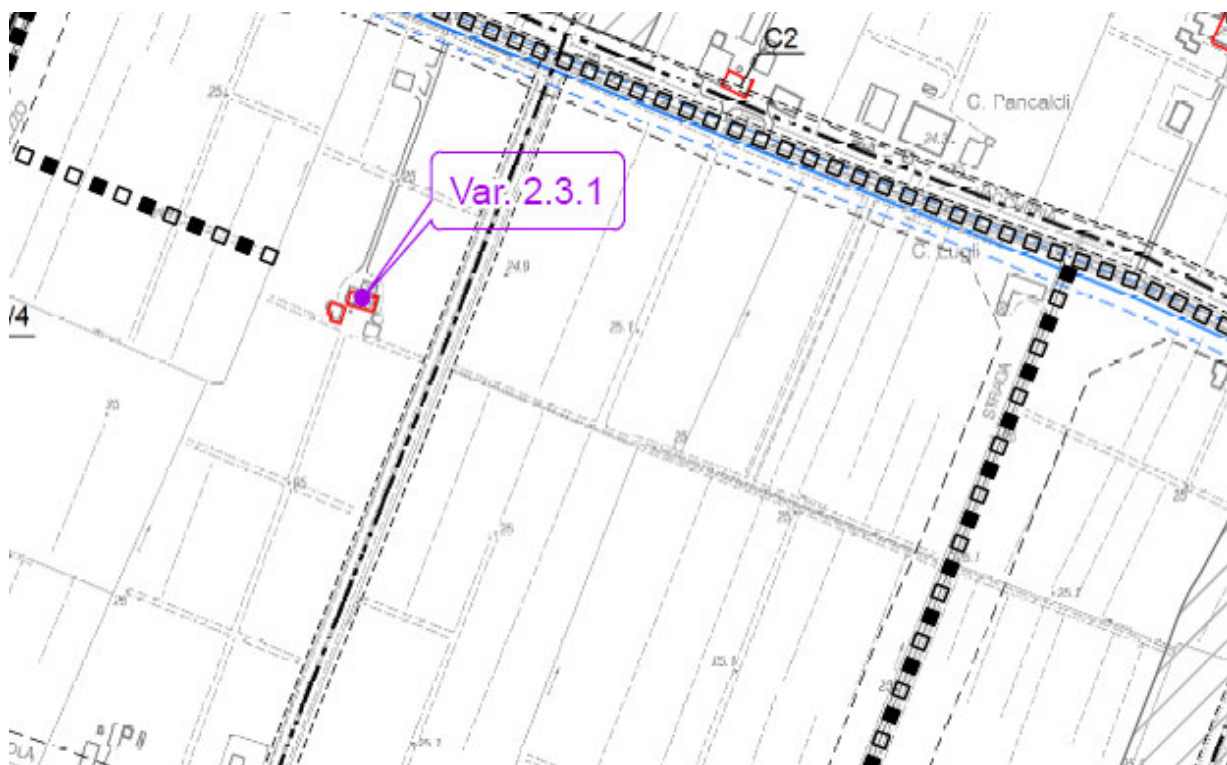
Proposta di modifica

**2.3.2- SECCHIA- SOZZIGALLI VIA MORELLO CONFINE – STRALCIO DELL’INDIVIDUAZIONE DI UN ‘BENE EDILIZIO DI INTERESSE STORICO, TESTIMONIALE O AMBIENTALE’ E CONTESTUALE STRALCIO DELLA CATEGORIA DI TUTELA S2/4.**

**PSC TAVOLA 2.3 – SOZZIGALLI**



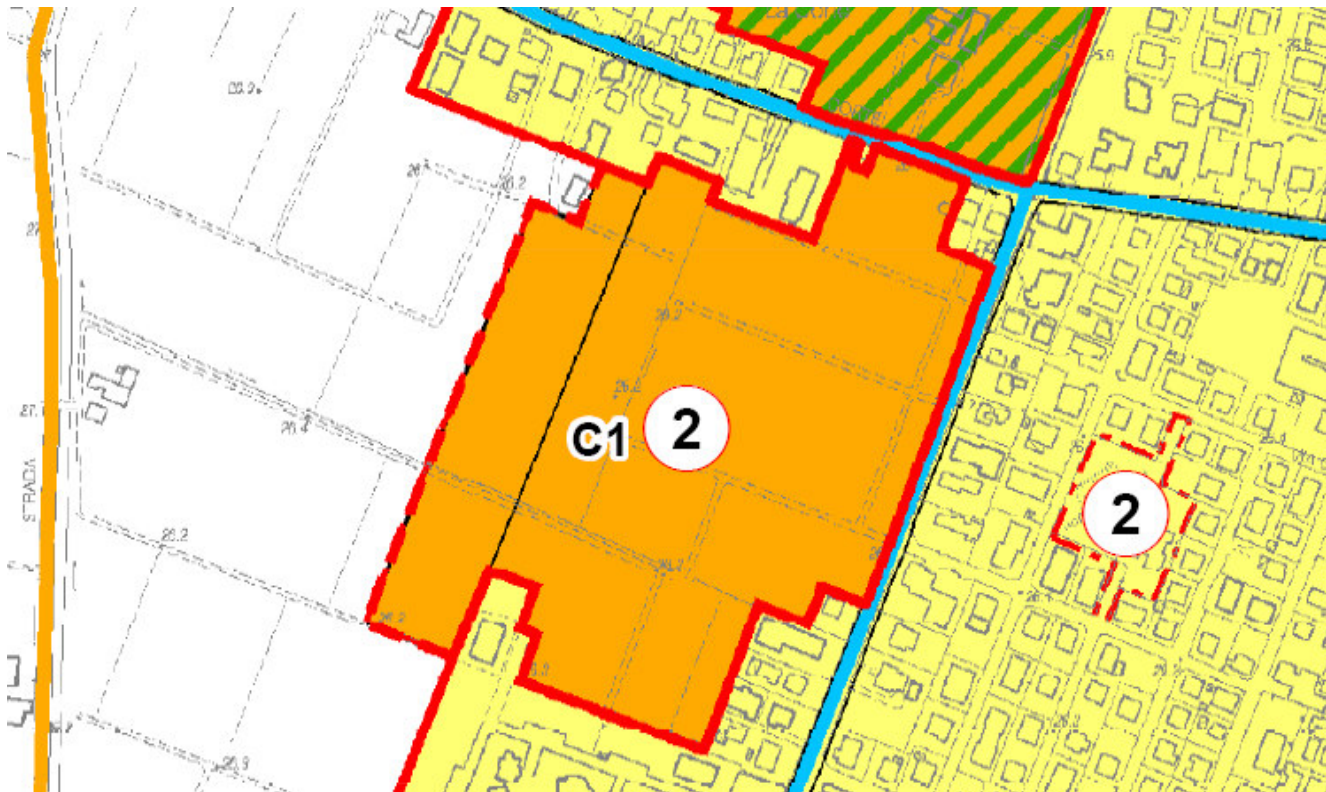
Vigente



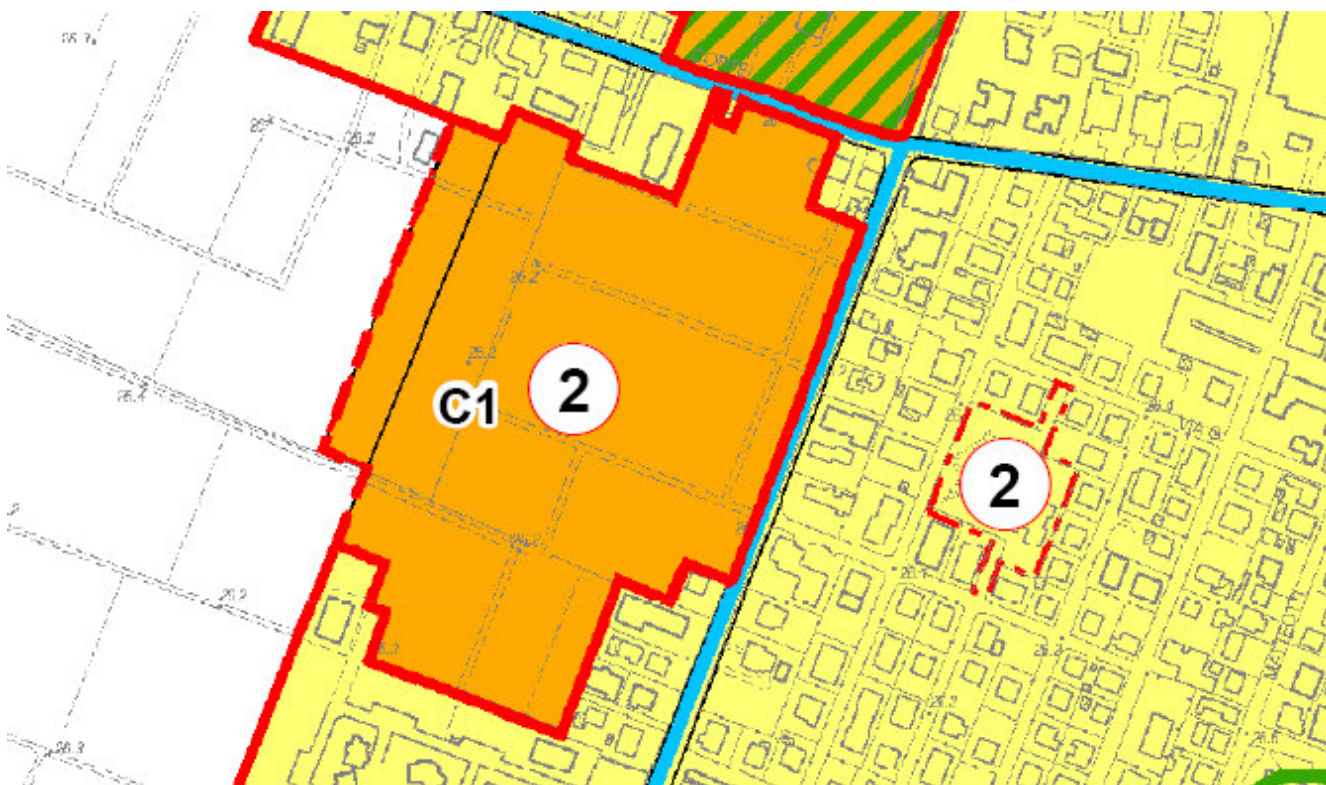
Proposta di modifica

**VAR 3.1.2 COMPARTO C1.2 CORTE - CAPOLUOGO – MODIFICHE ALLA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO: RICLASSIFICAZIONE DI CA 9.500 MQ ( 9496 MQ) DI ST DA TERRITORIO URBANIZZABILE A RURALE.**

**PSC TAVOLA 1.1 – CAPOLUOGO**



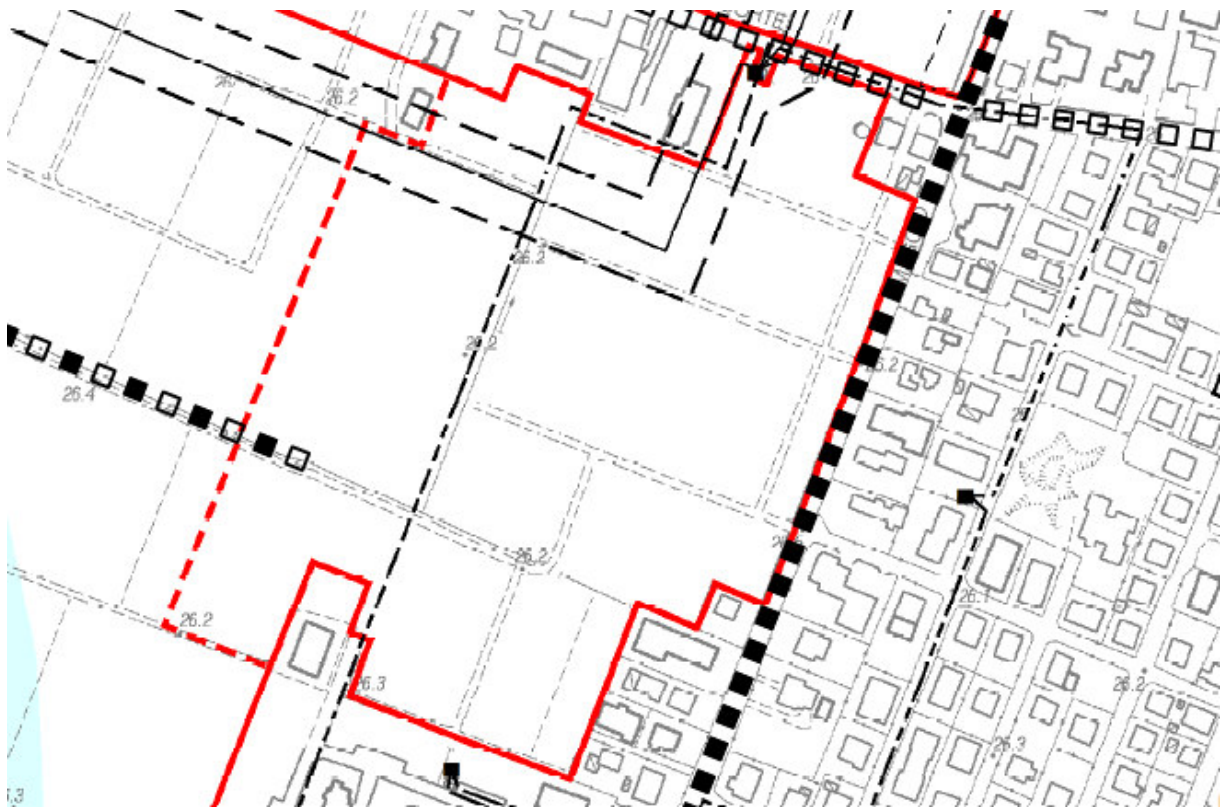
Vigente



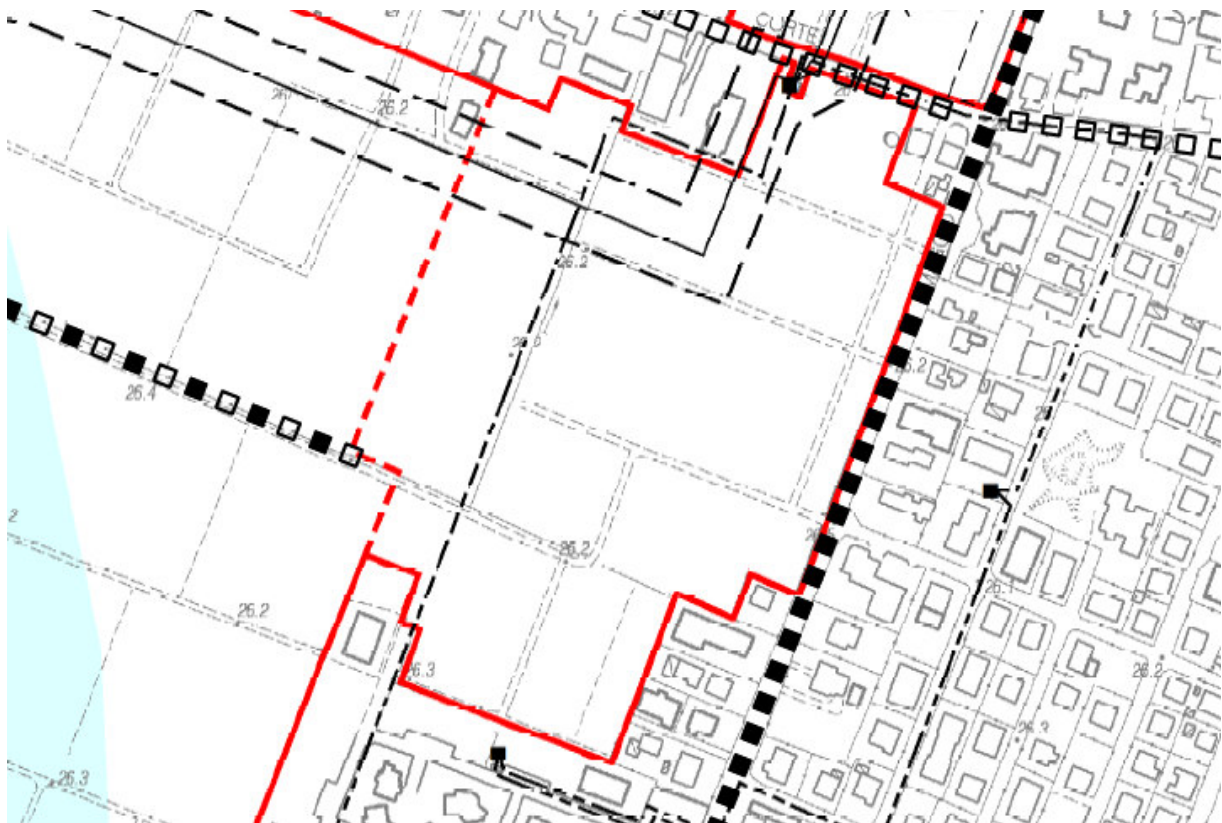
Proposta di modifica

**PSC TAVOLA 2.1 – CAPOLUOGO**

**- Anche in Tav 2.4-**



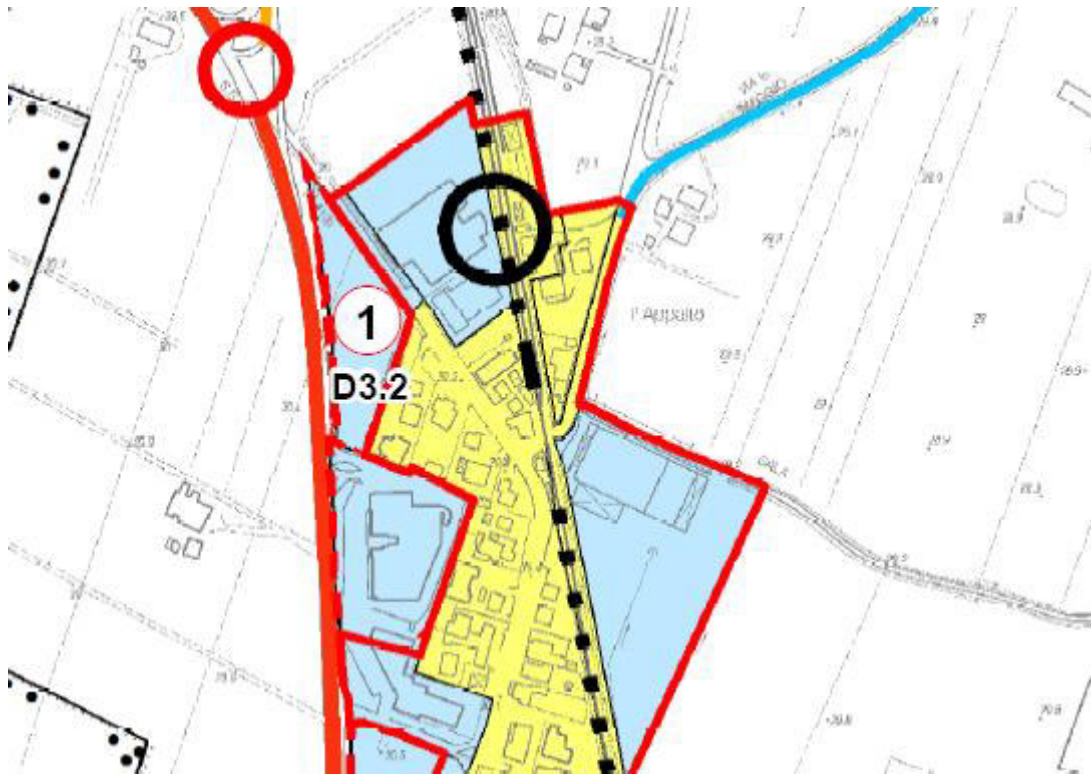
Vigente



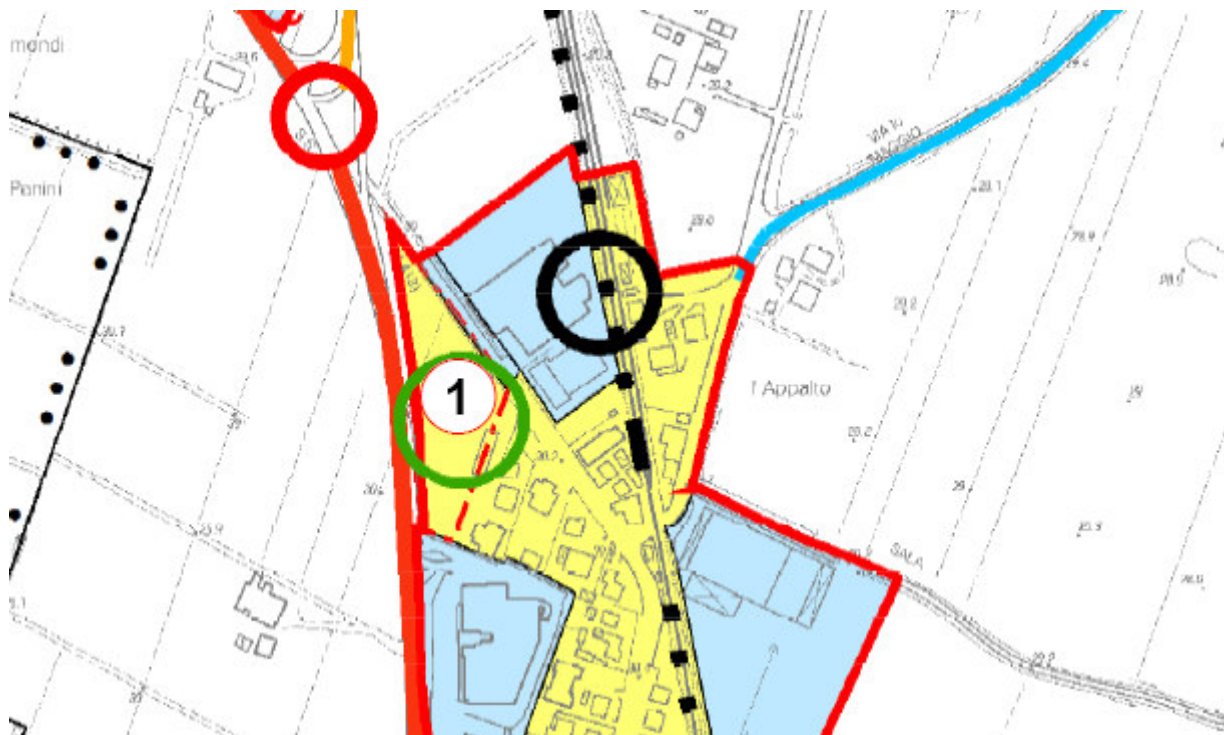
Proposta di modifica

**VAR 3.2.1: RICLASSIFICAZIONE DEL COMPARTO D3.2-1 DA COMPARTO PER NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO AD AMBITO URBANO CONSOLIDATO "GAC"**

**PSC TAVOLA 1.1 – APPALTO**



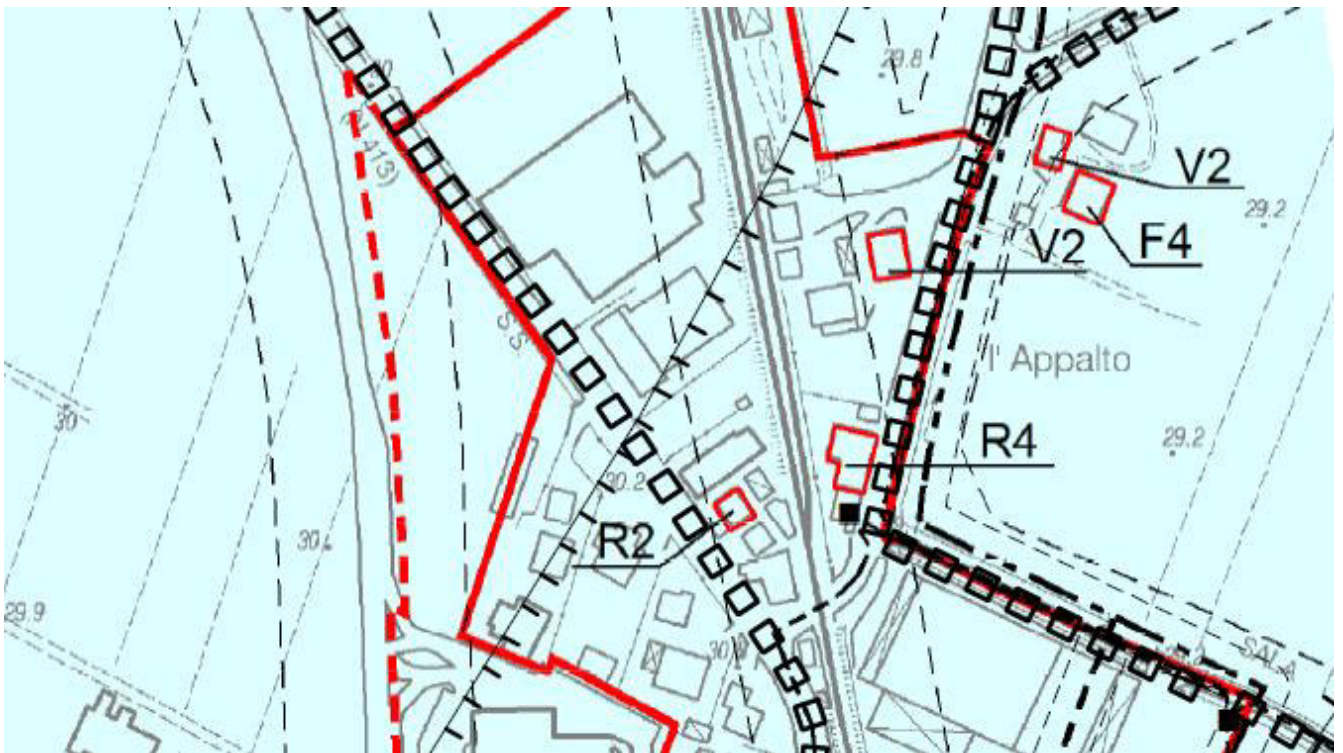
Vigente



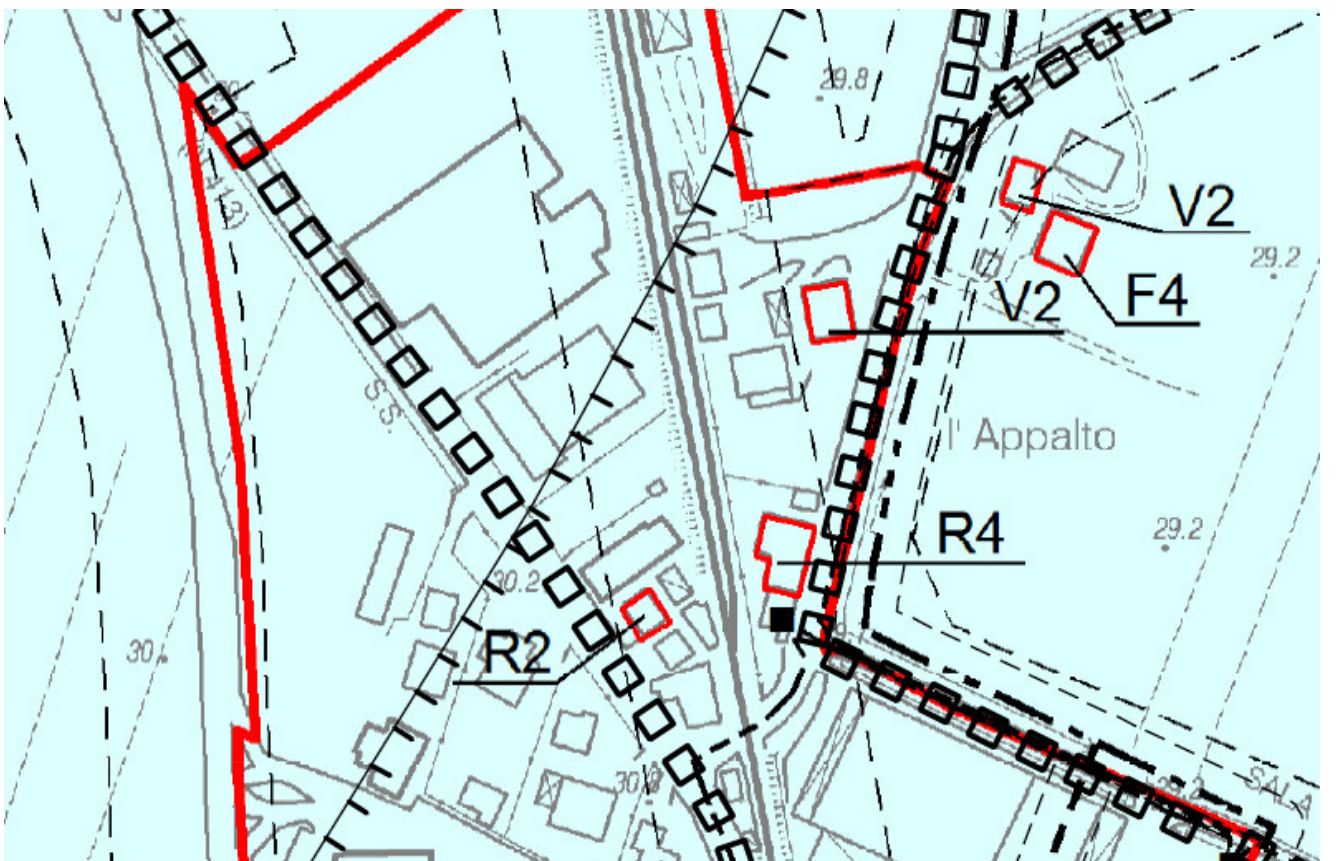
Proposta di modifica



**PSC TAVOLA 2.1 – APPALTO**



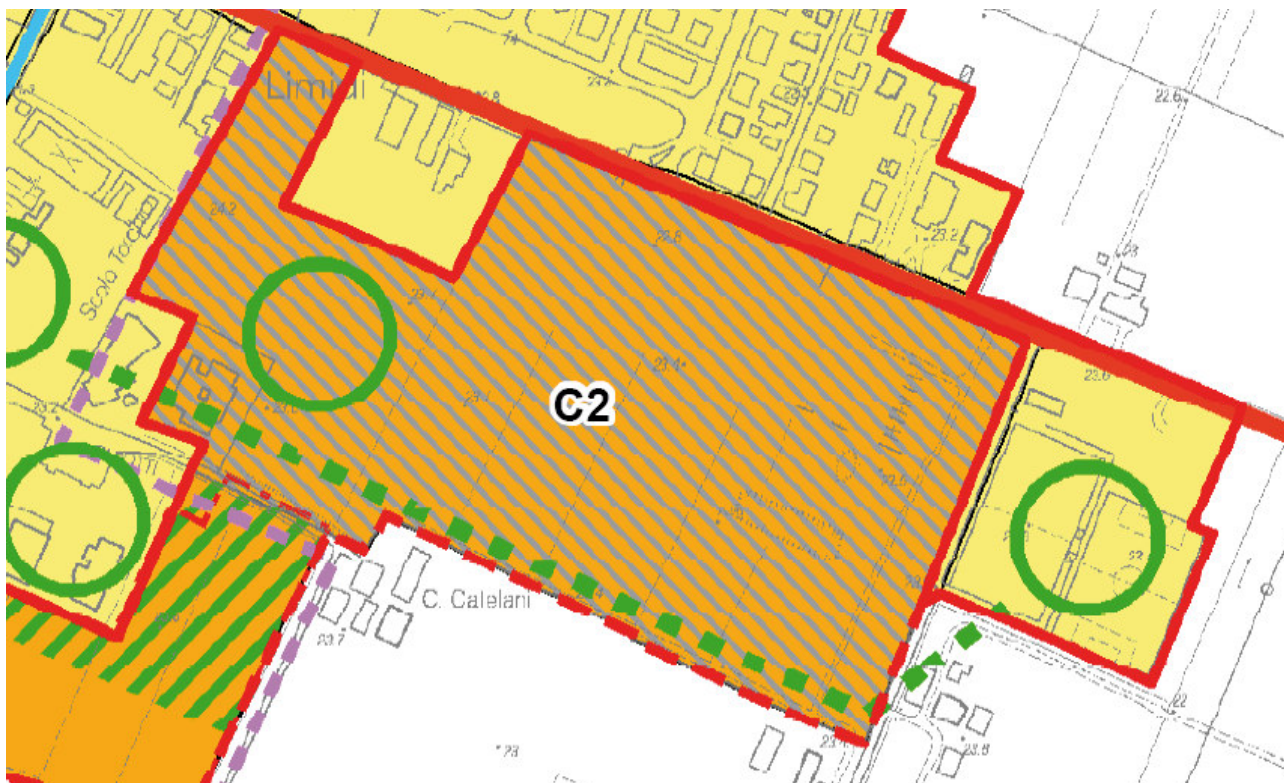
Vigente



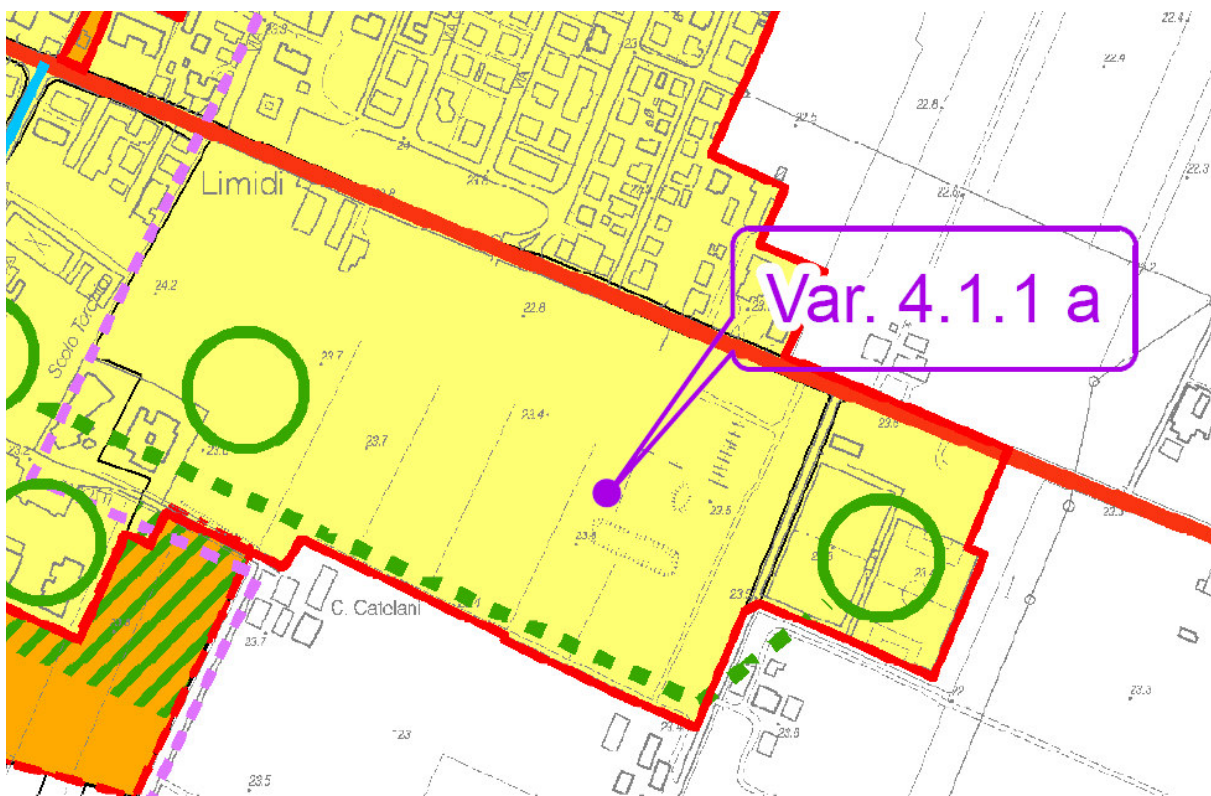
Proposta di modifica

**MOD. 4.1.1A – LIMIDI-LIMIDI VERDE- MODIFICHE PUNTUALI DELLA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO (PER AGGIORNAMENTO ALLO STATO DI FATTO ATTUALE)**

**PSC TAVOLA 1.1 – LIMIDI**

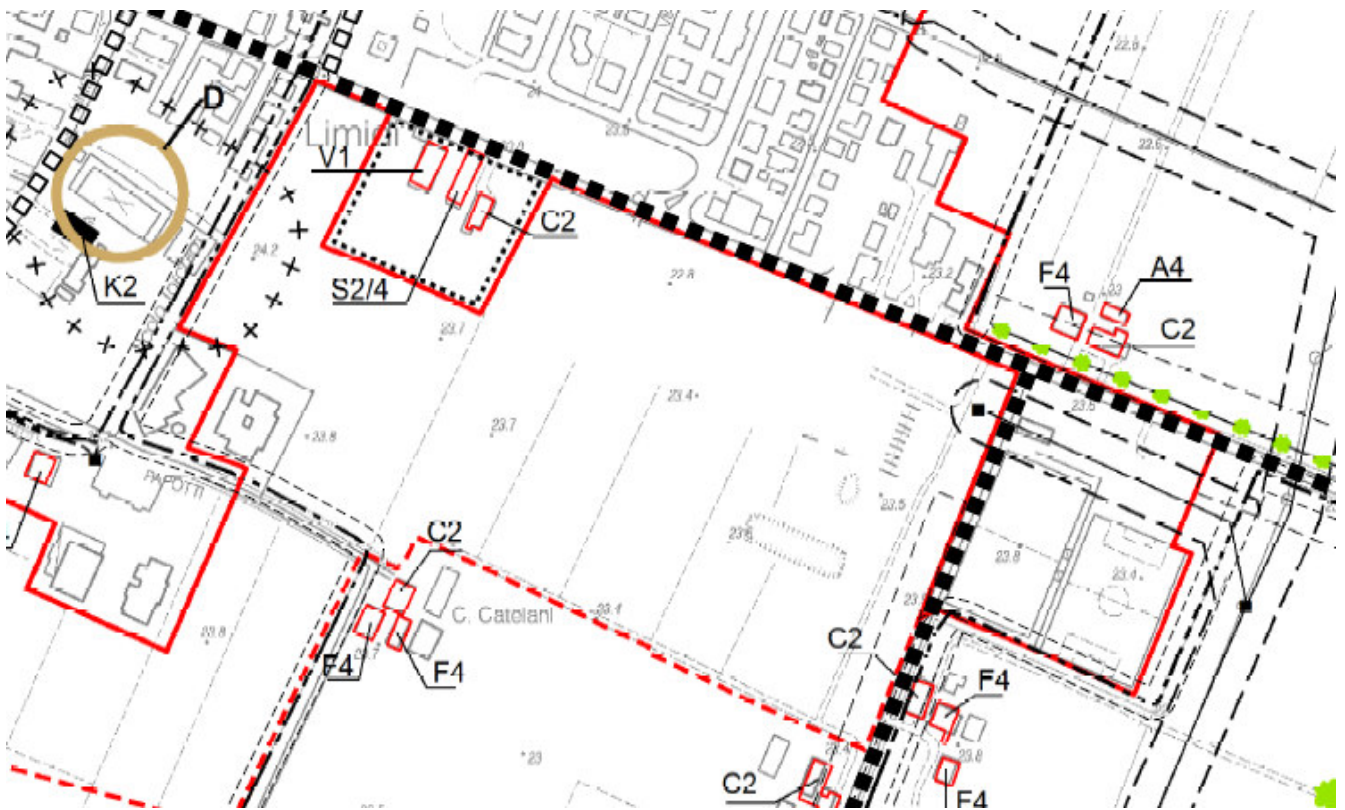


Vigente

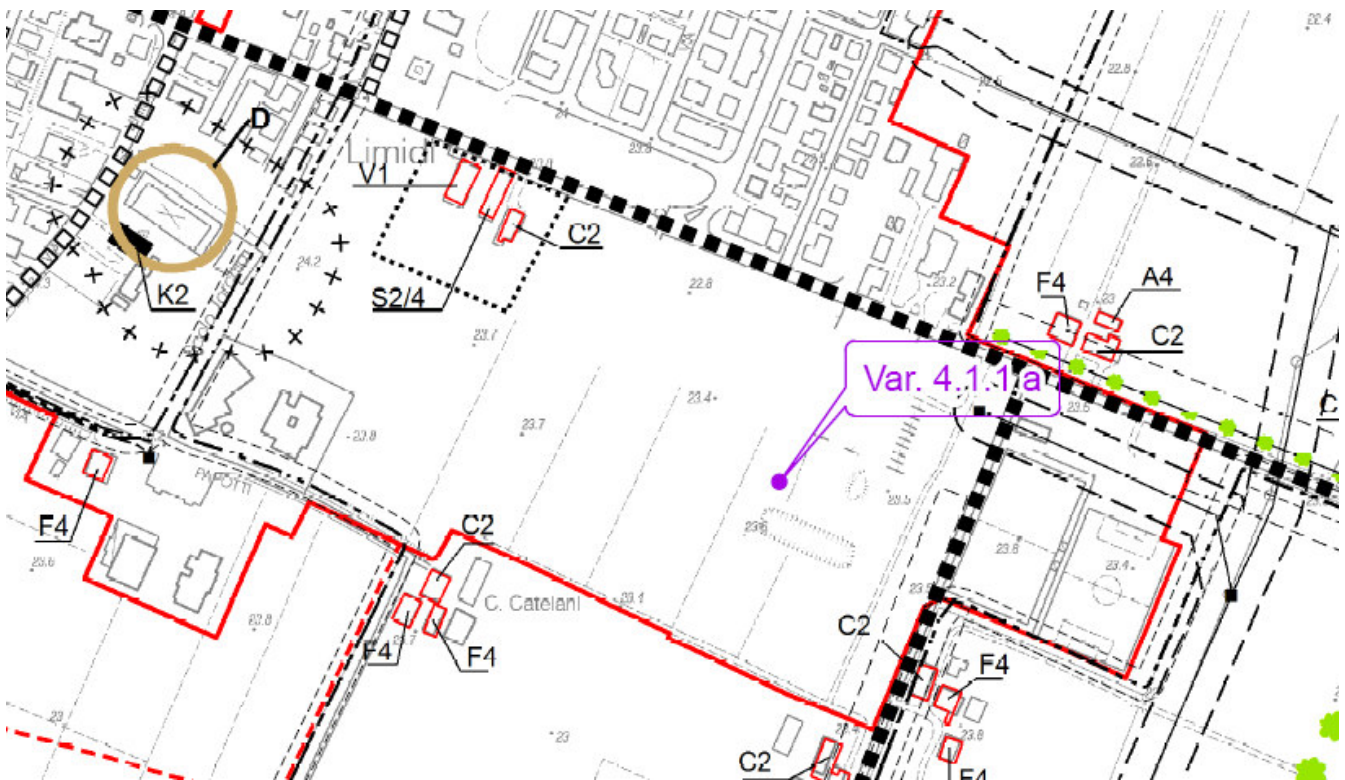


Proposta di modifica

**PSC TAVOLA 2.2 – LIMIDI**



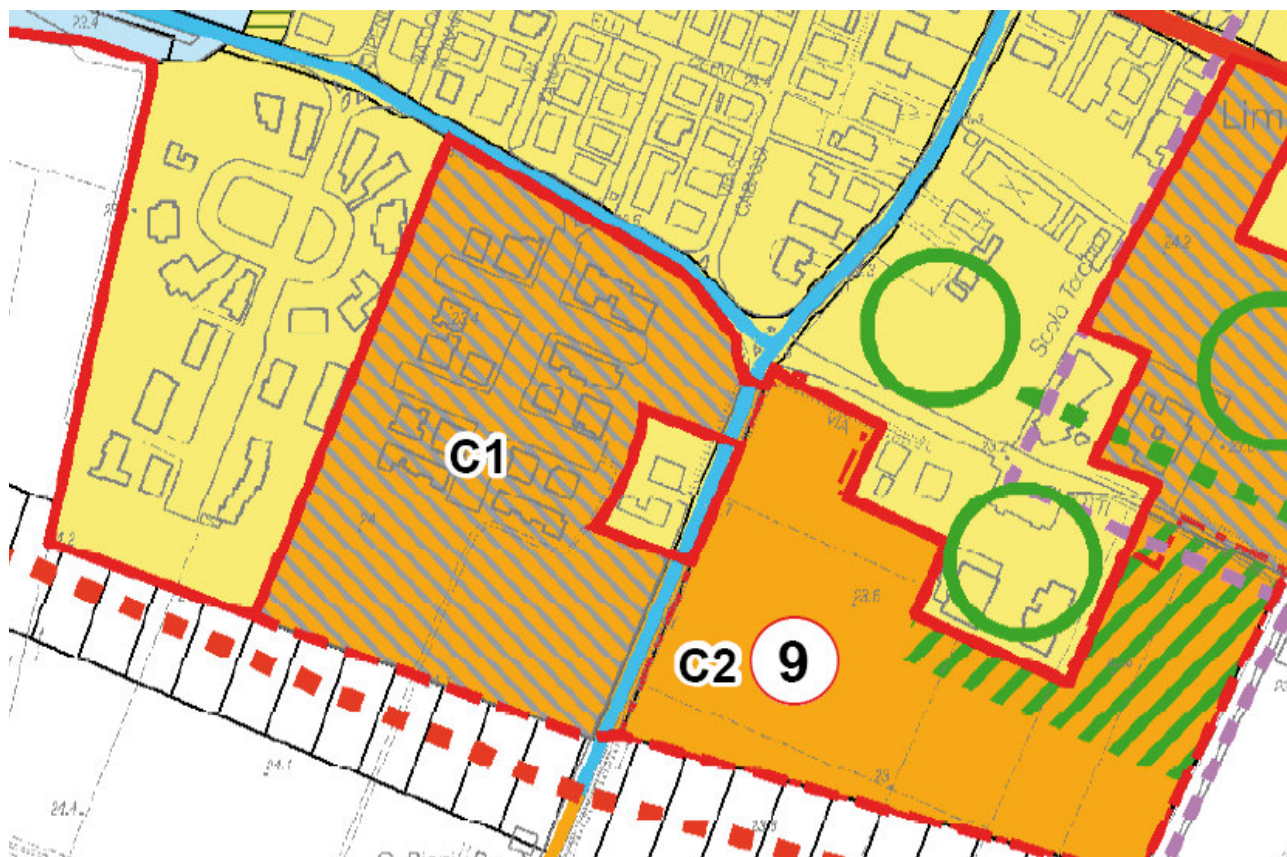
Vigente



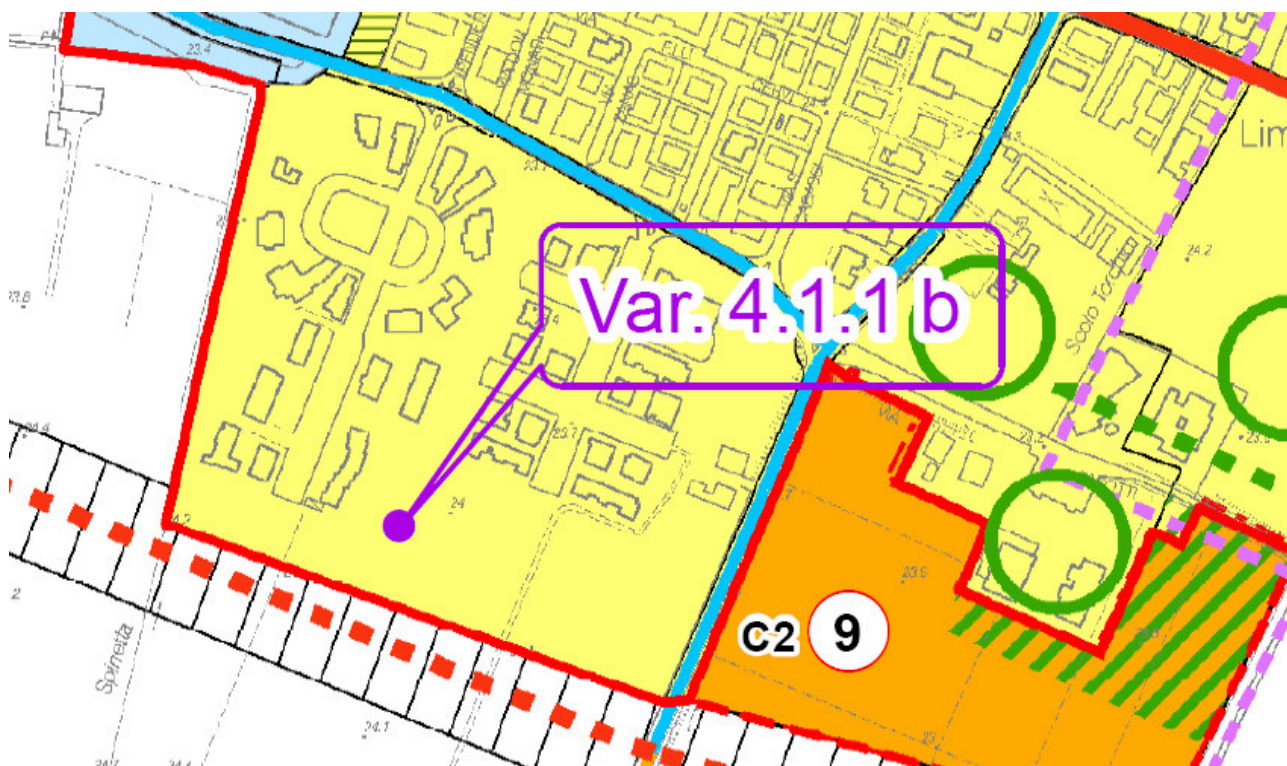
Proposta di modifica

**MOD. 4.1.1B – LIMIDI EUROPA- MODIFICHE PUNTUALI DELLA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO (PER AGGIORNAMENTO ALLO STATO DI FATTO ATTUALE)**

**PSC TAVOLA 1.1 – LIMIDI**

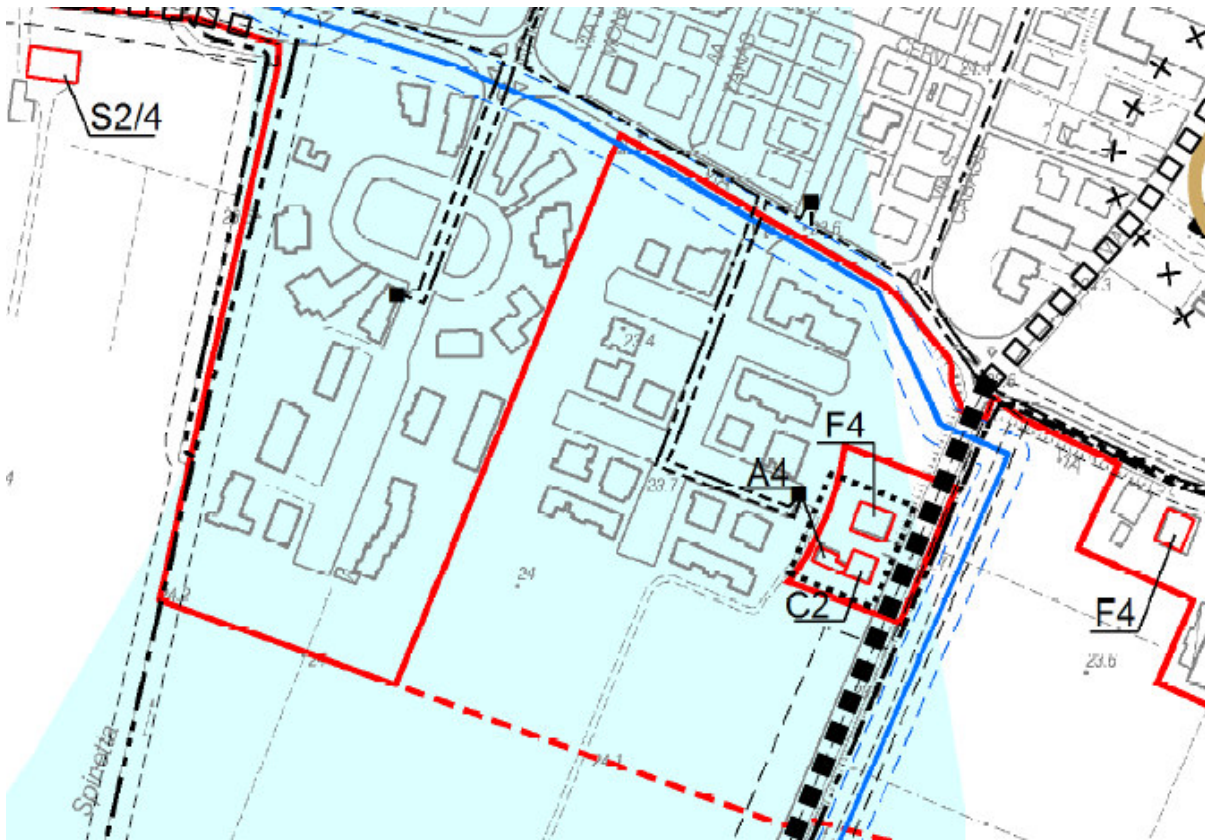


Vigente

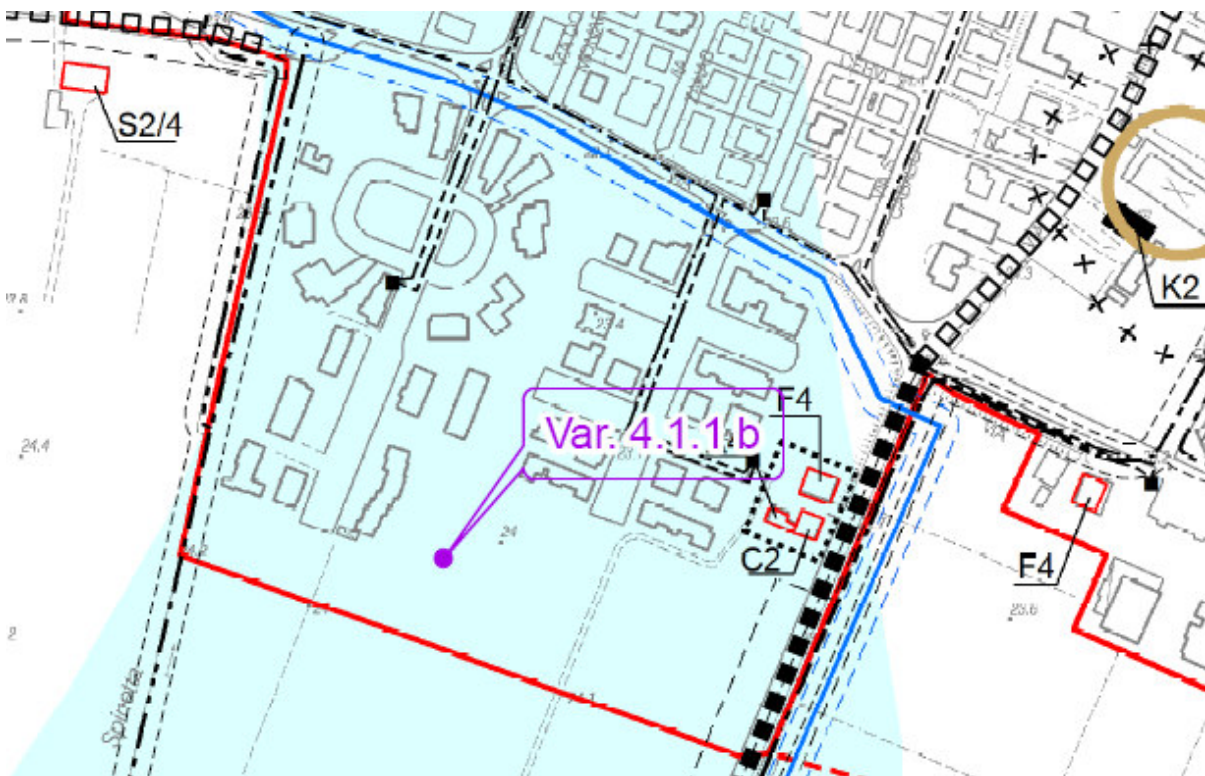


Proposta di modifica

**PSC TAVOLA 2.2 – LIMIDI**



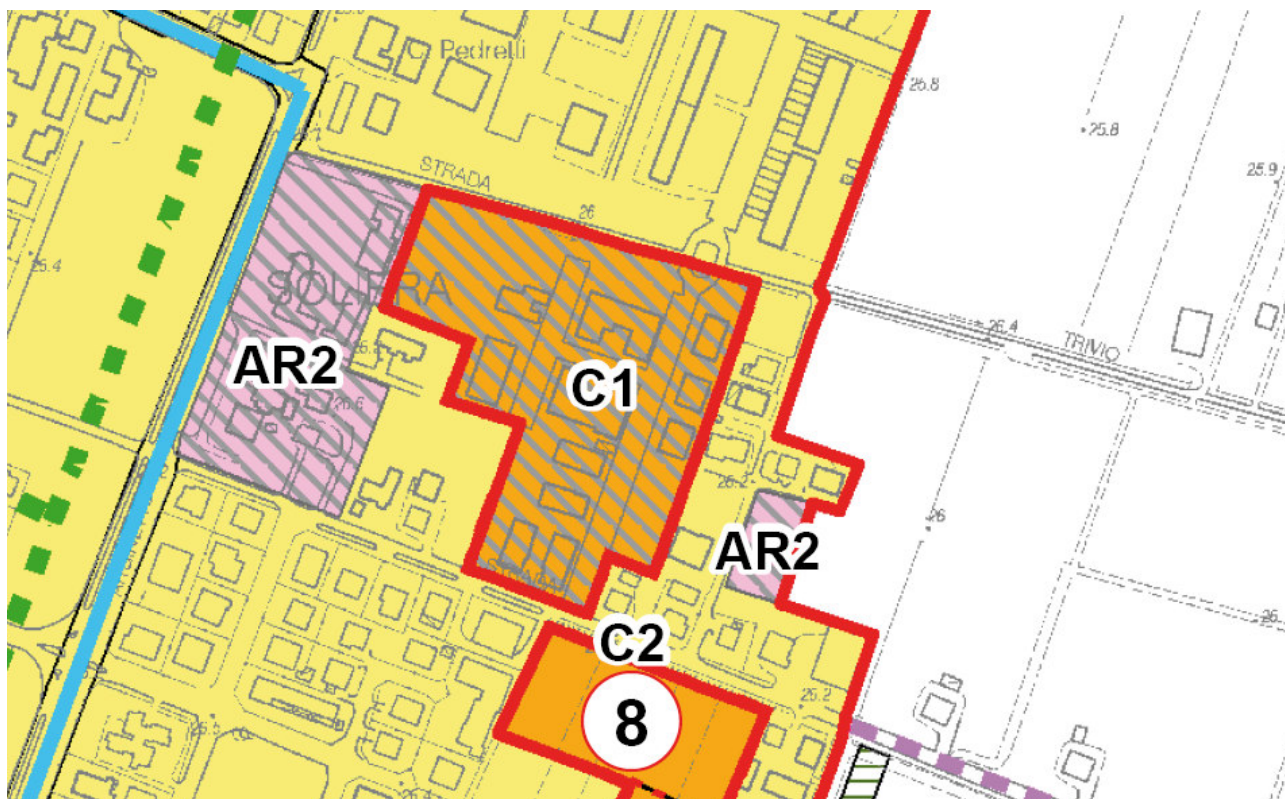
Vigente



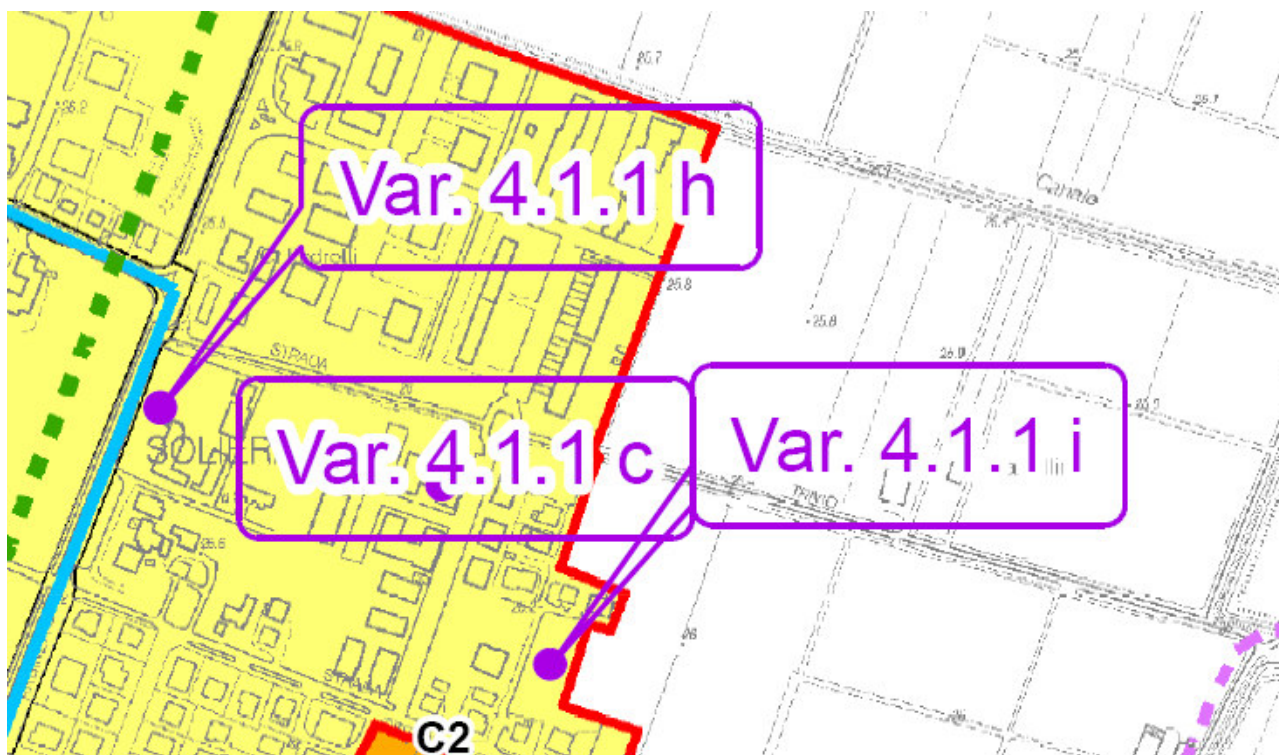
Proposta di modifica

**MOD. 4.1.1C – CAPOLUOGO TRIVIO- MODIFICHE PUNTUALI DELLA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO (PER AGGIORNAMENTO ALLO STATO DI FATTO ATTUALE)**

**PSC TAVOLA 1.1 – CAPOLUOGO**



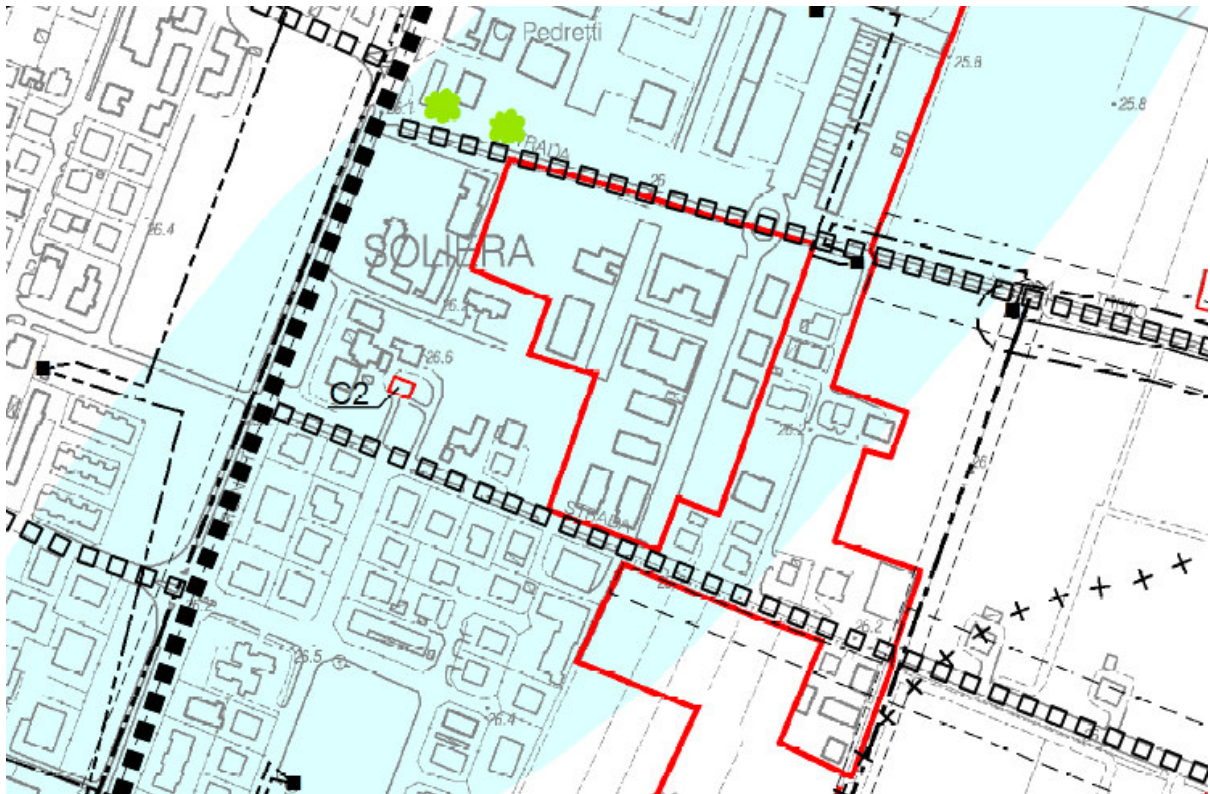
Vigente



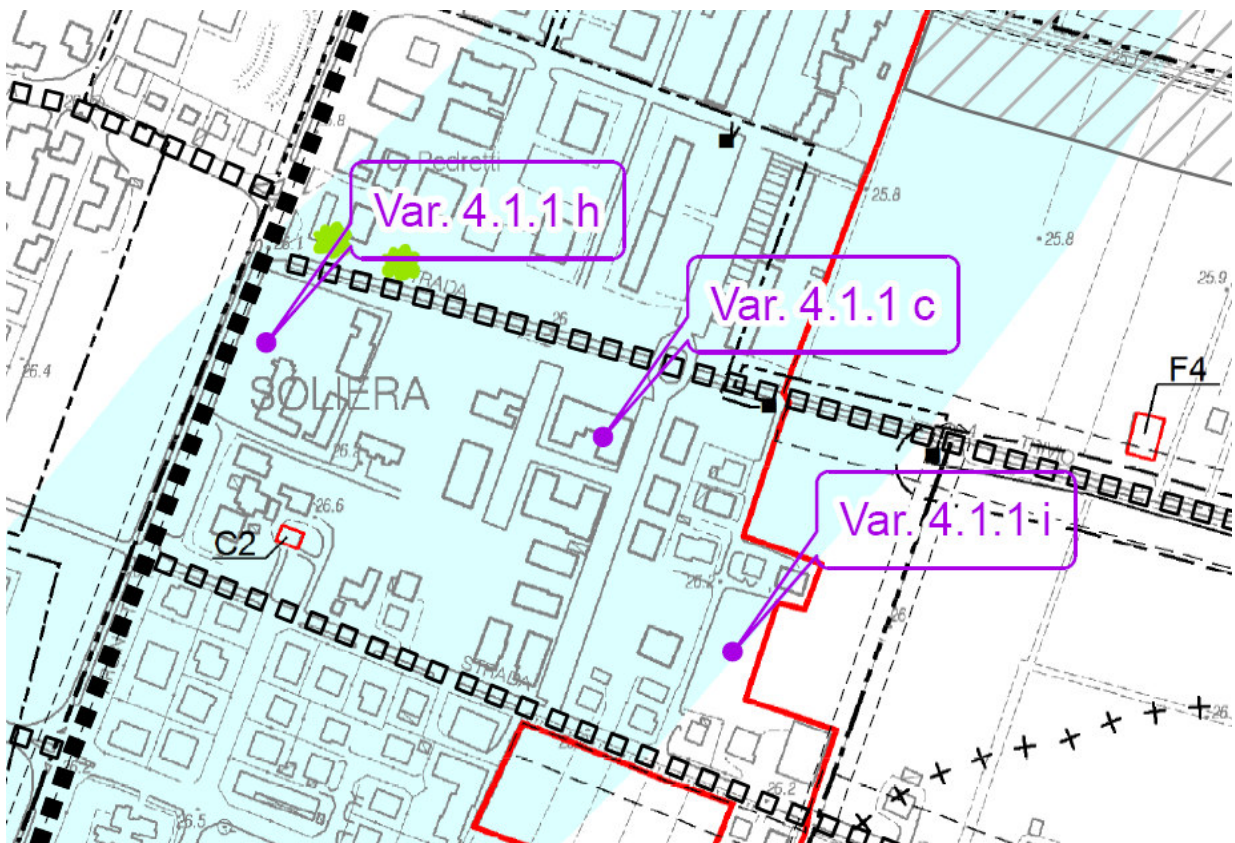
Proposta di modifica

**PSC TAVOLA 2.1 – CAPOLUOGO**

- Anche in Tav 2.4-



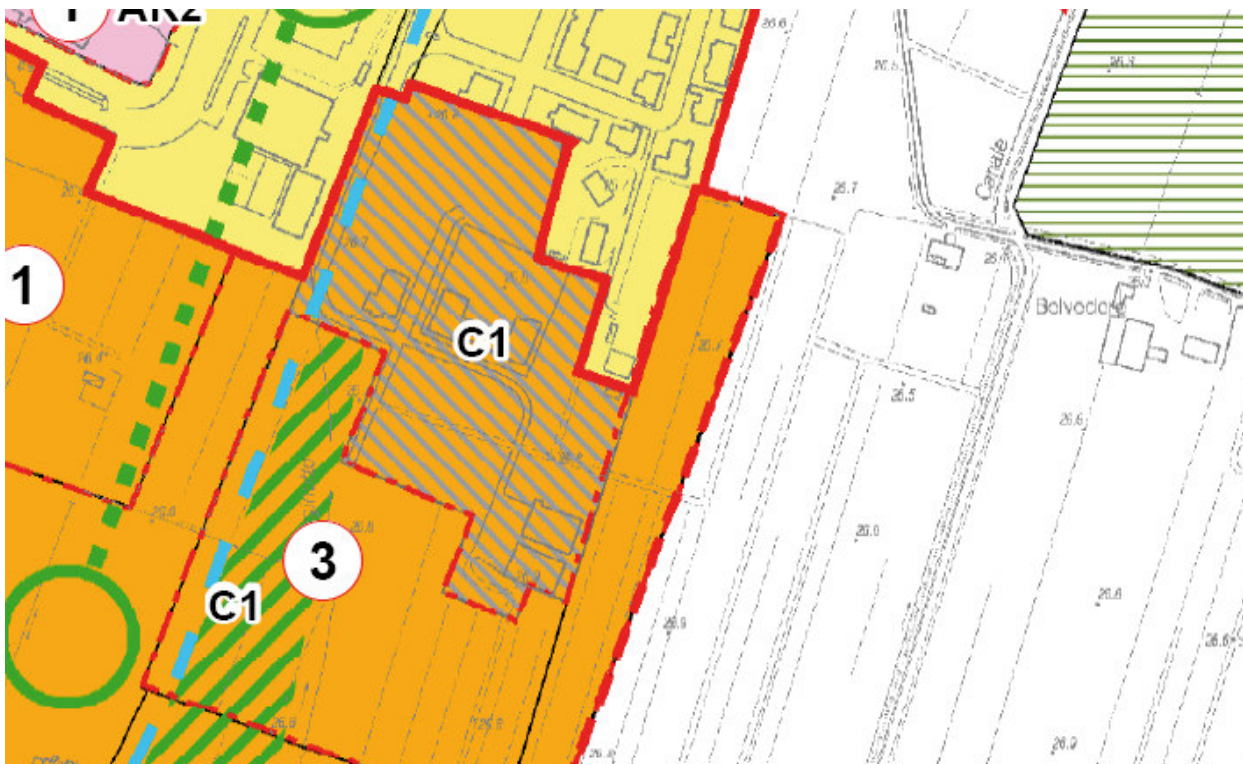
Vigente



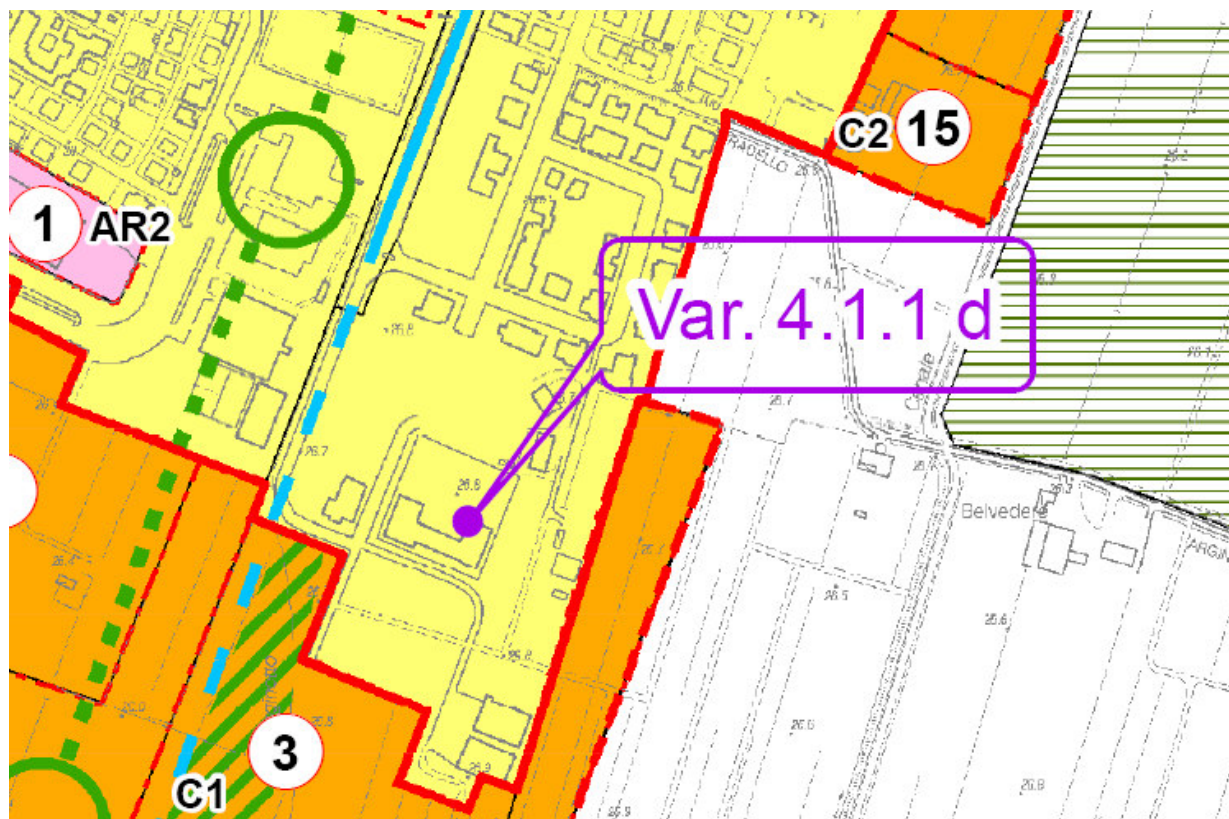
Proposta di modifica

**MOD. 4.1.1D – CAPOLUOGO ARGINETTO- MODIFICHE PUNTUALI DELLA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO (PER AGGIORNAMENTO ALLO STATO DI FATTO ATTUALE)**

**PSC TAVOLA 1.1 – CAPOLUOGO**



Vigente

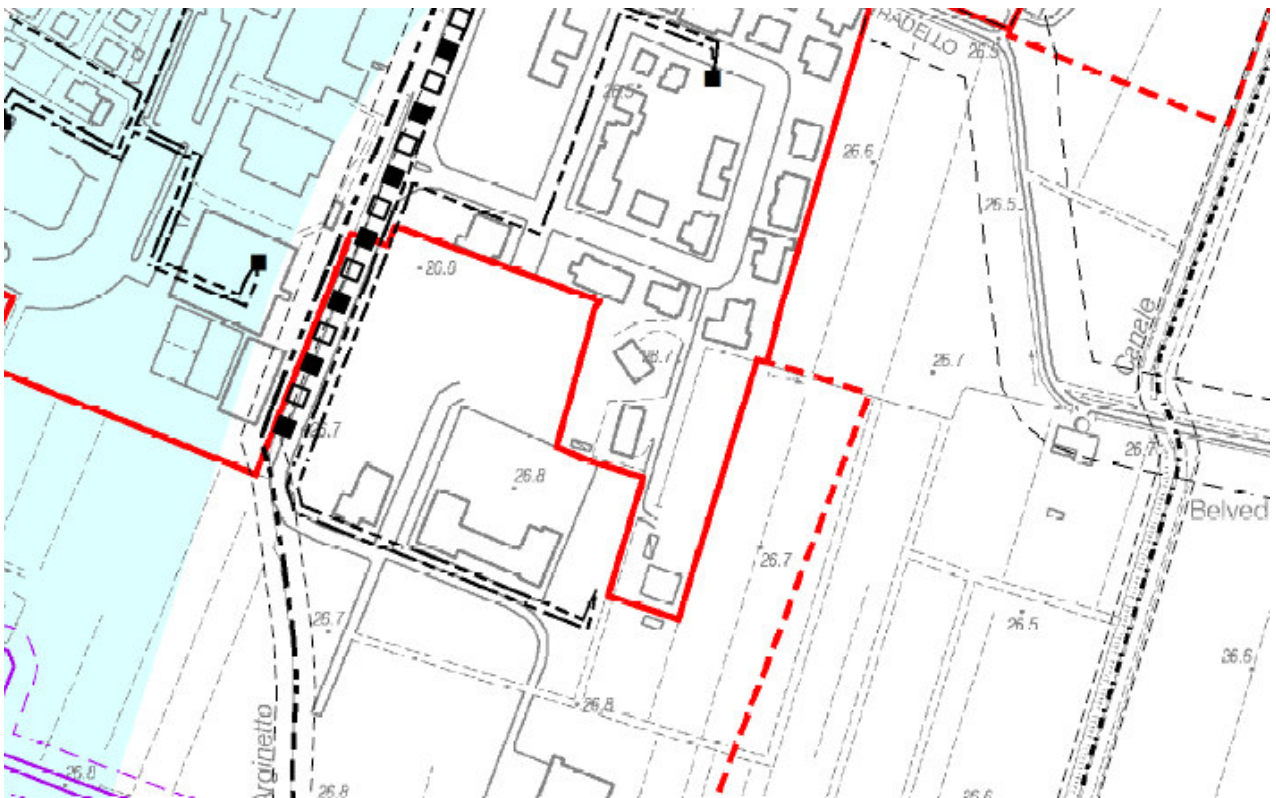


Proposta di modifica

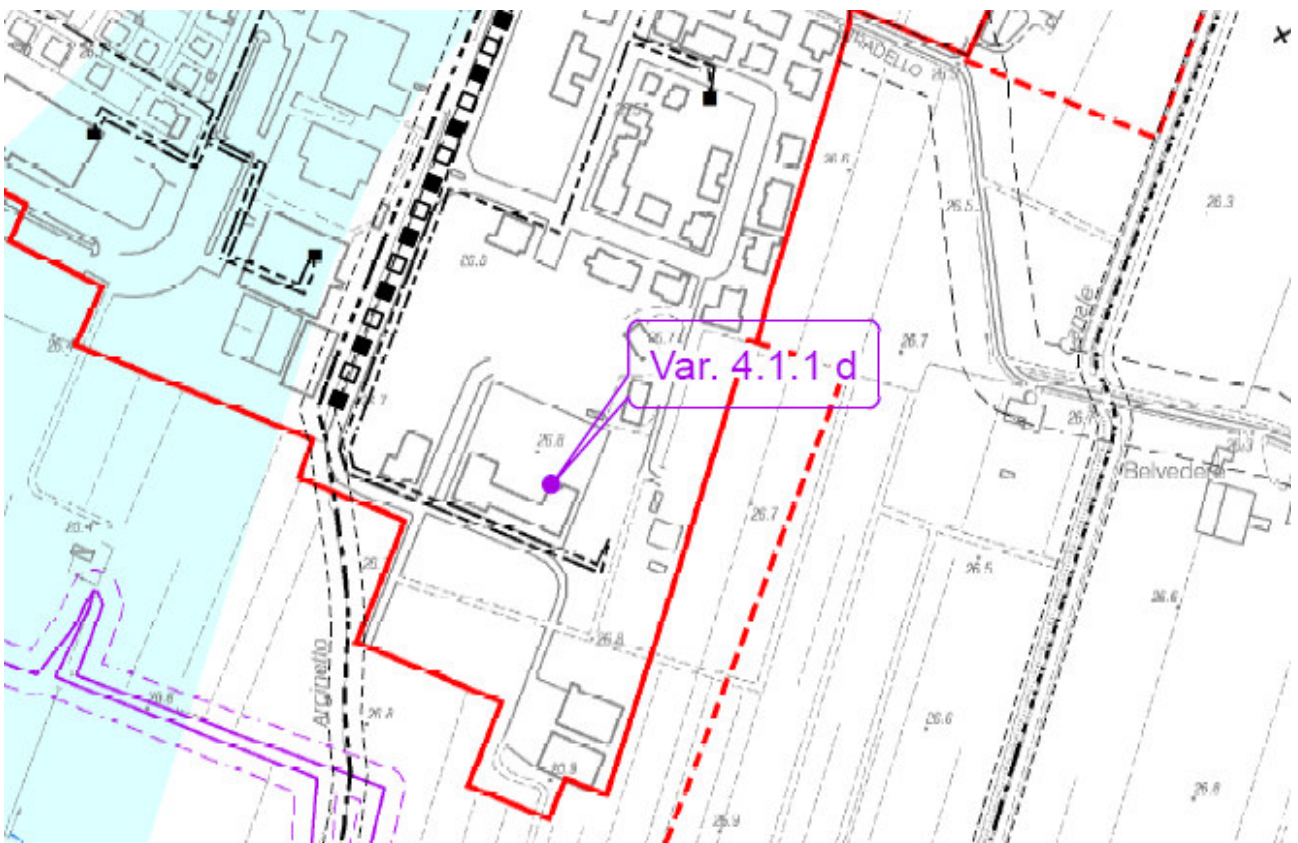


**PSC TAVOLA 2.1 – CAPOLUOGO**

- Anche in Tav 2.4-



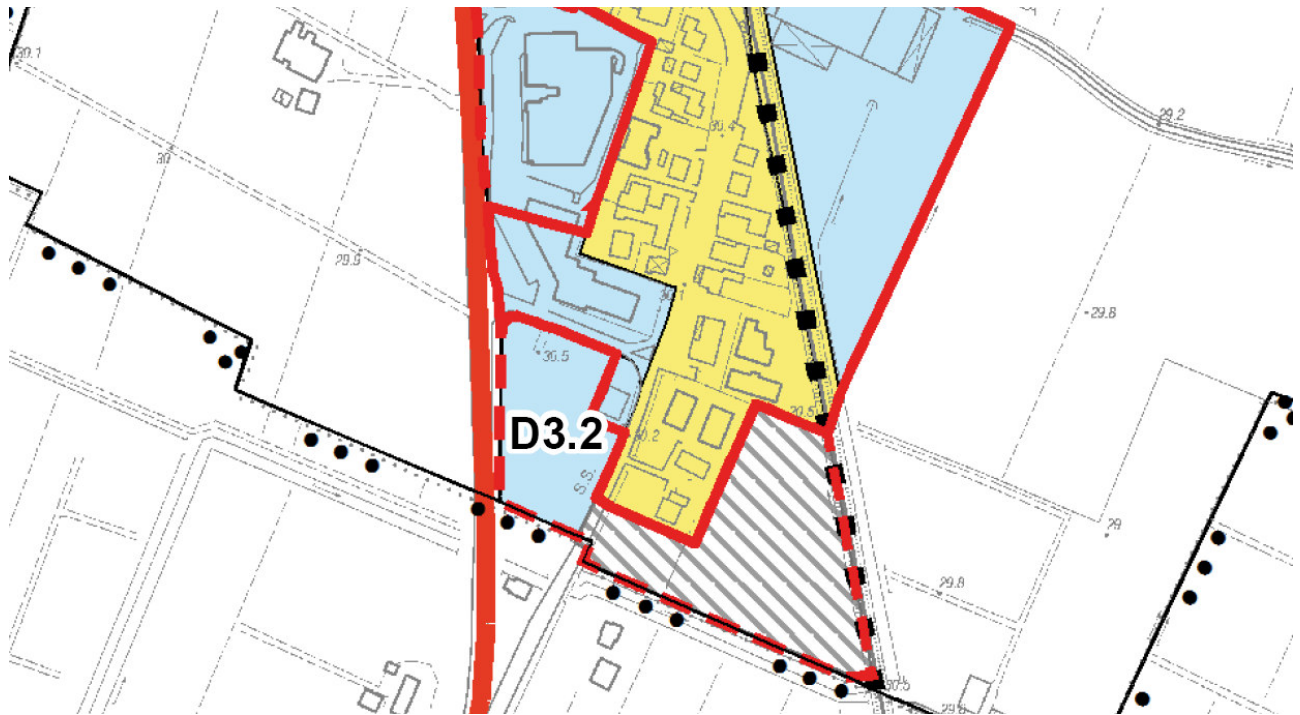
Vigente



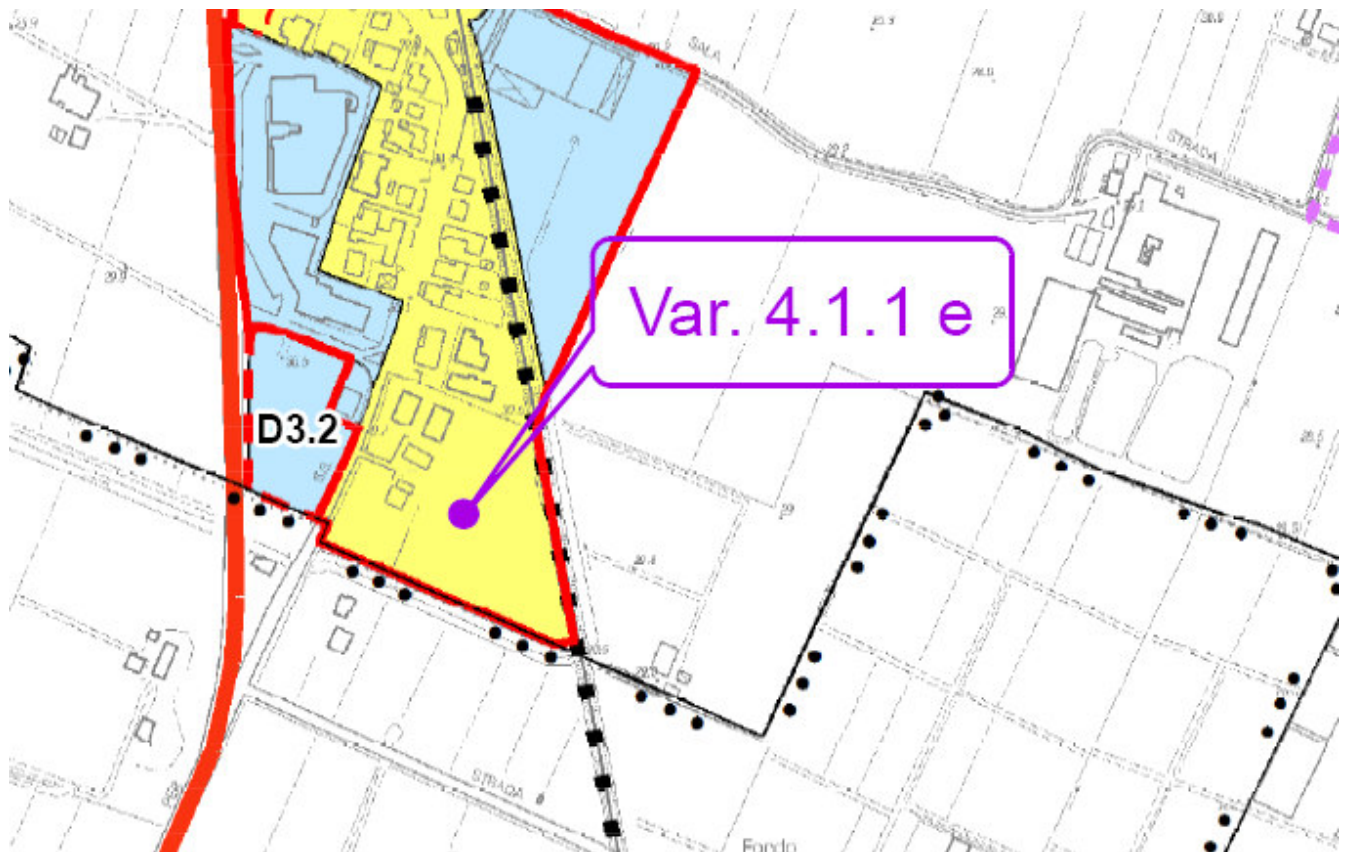
Proposta di modifica

**MOD. 4.1.1E – APPALTO-APPALTO- MODIFICHE PUNTUALI DELLA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO (PER AGGIORNAMENTO ALLO STATO DI FATTO ATTUALE)**

**PSC TAVOLA 1.1 – APPALTO**

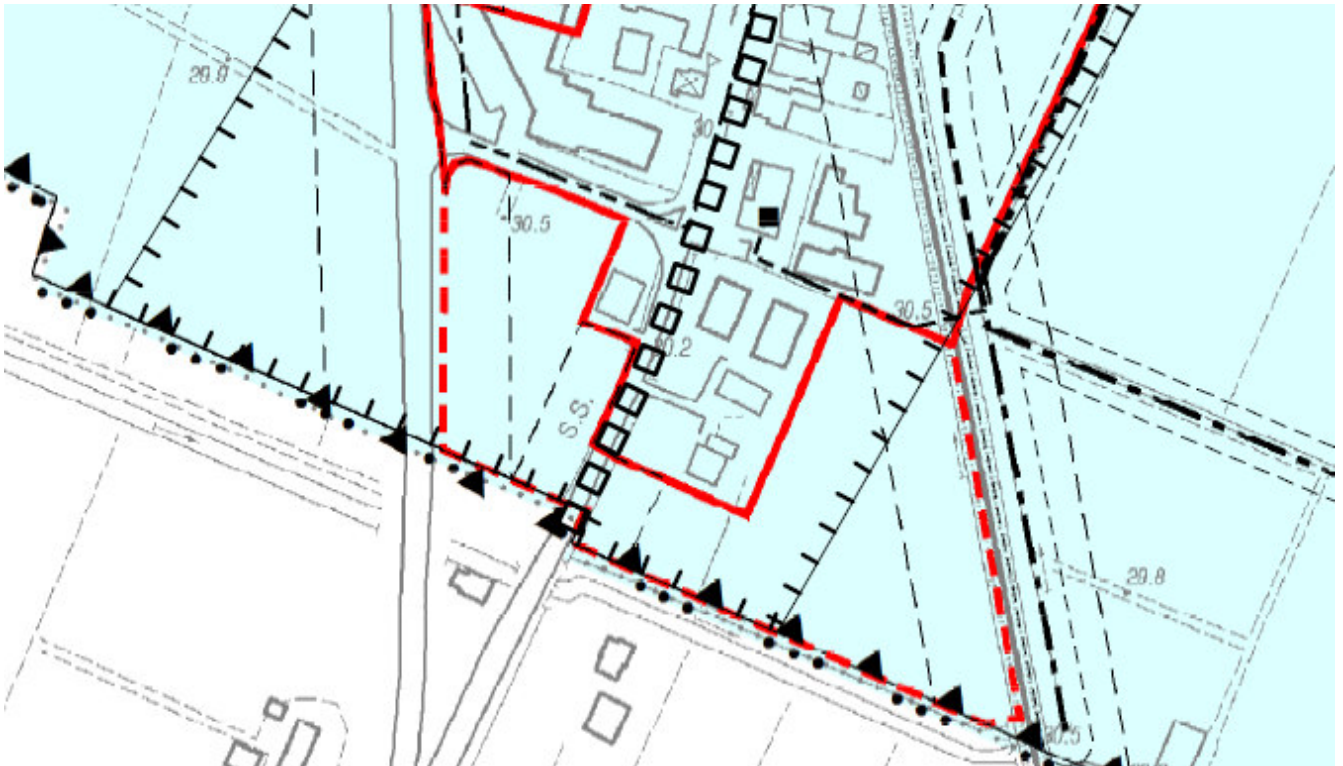


Vigente

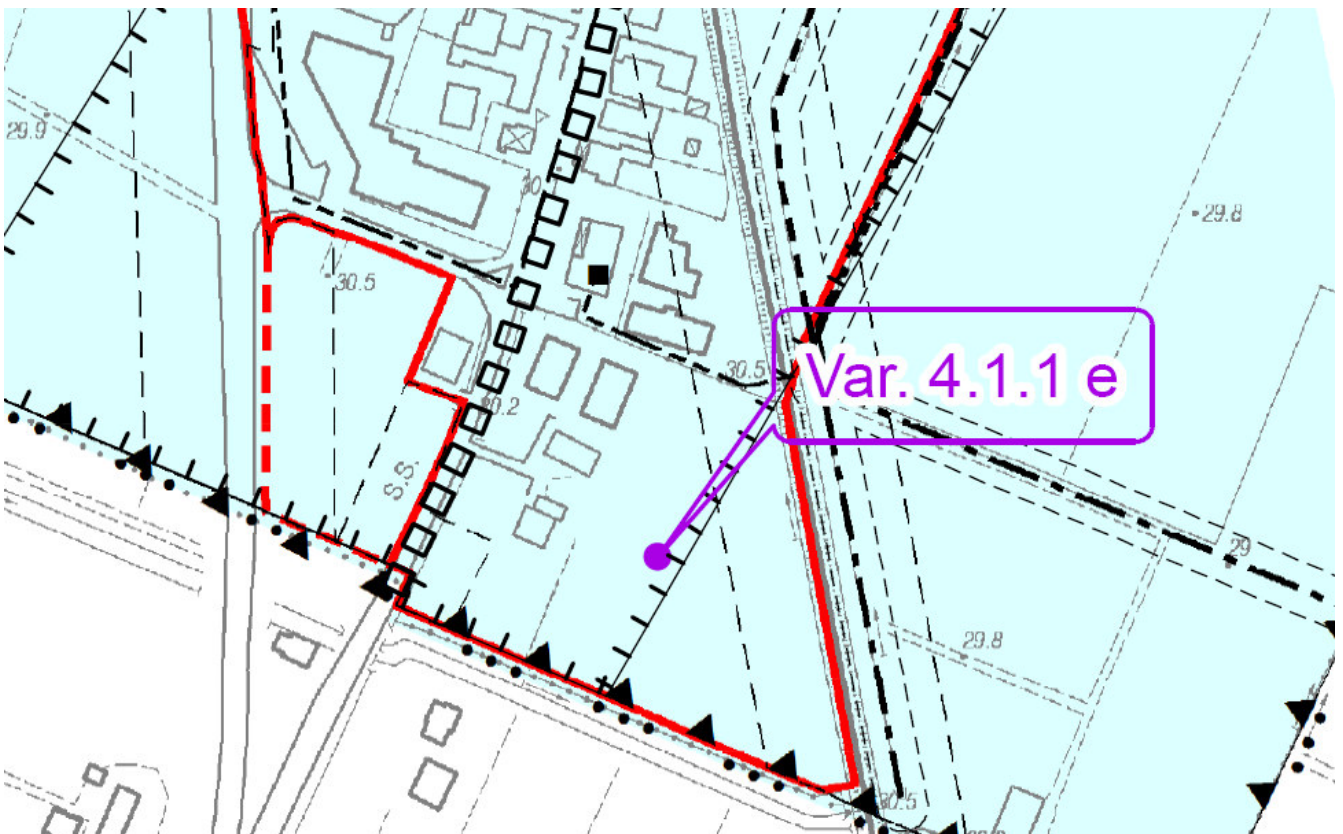


Proposta di modifica

**PSC TAVOLA 2.1 – APPALTO**



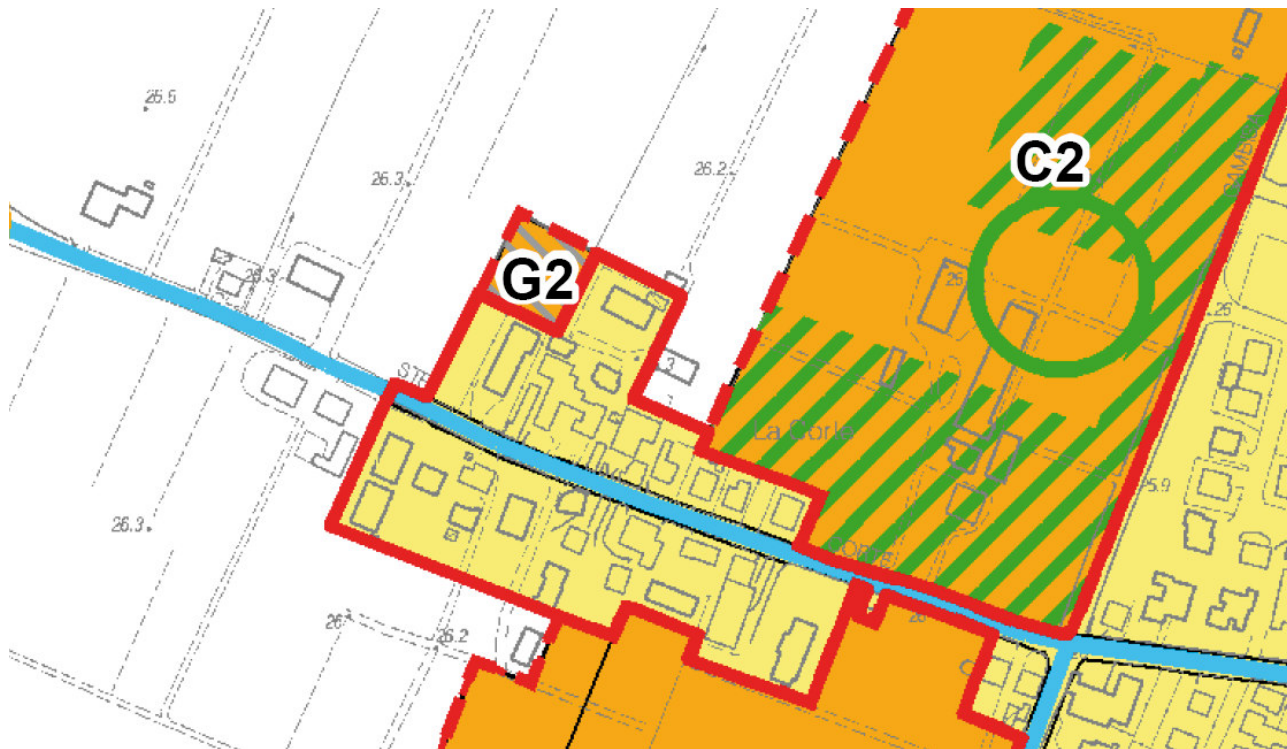
Vigente



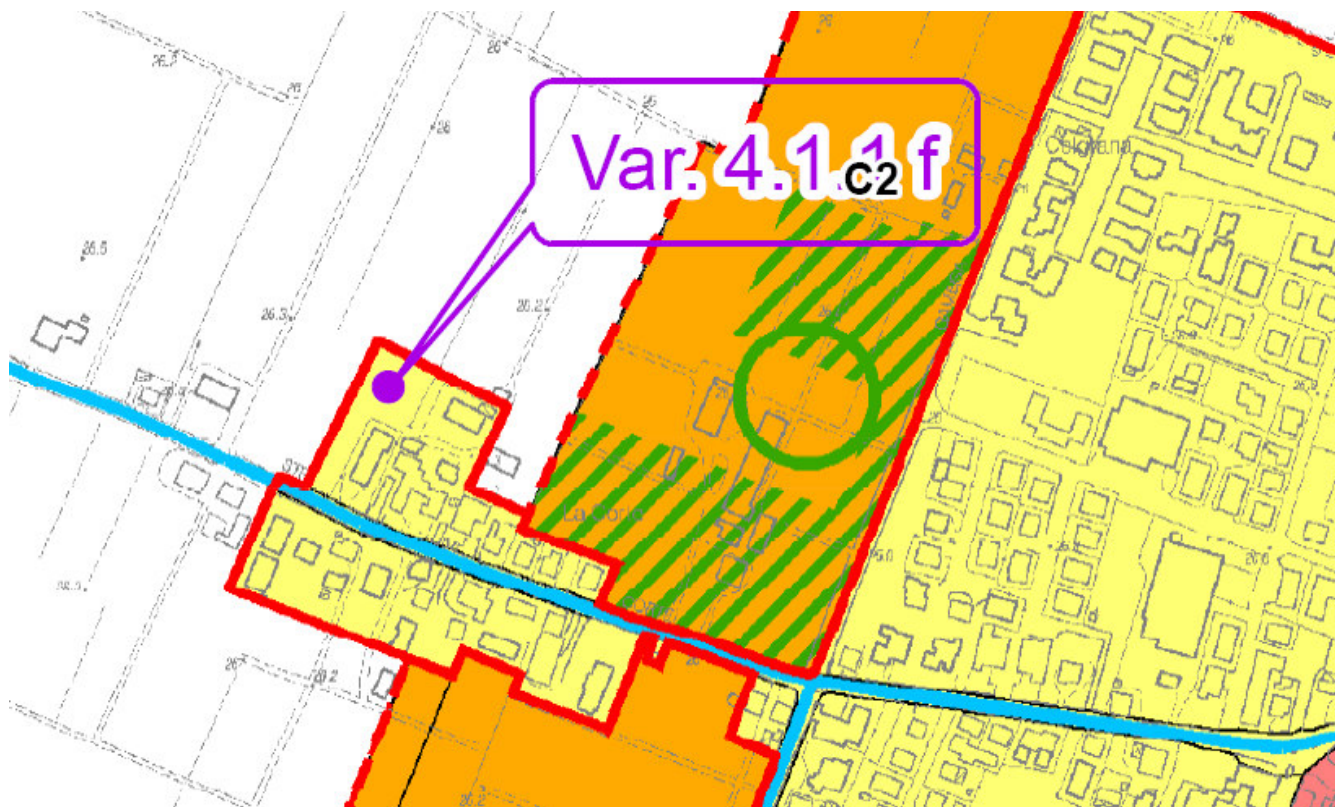
Proposta di modifica

**MOD. 4.1.1F – CAPOLUOGO PISCINA VIA CORTE- MODIFICHE PUNTUALI DELLA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO (PER AGGIORNAMENTO ALLO STATO DI FATTO ATTUALE)**

**PSC TAVOLA 1.1 – CAPOLUOGO**



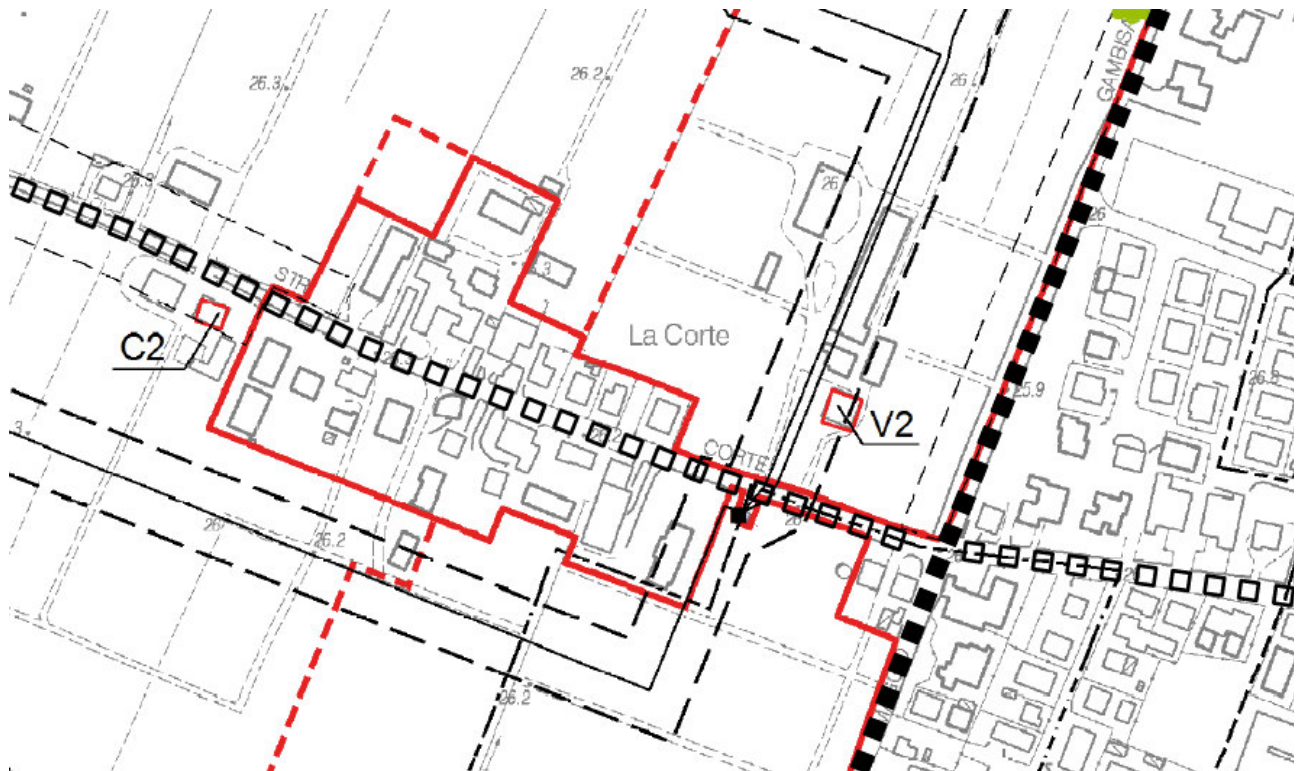
Vigente



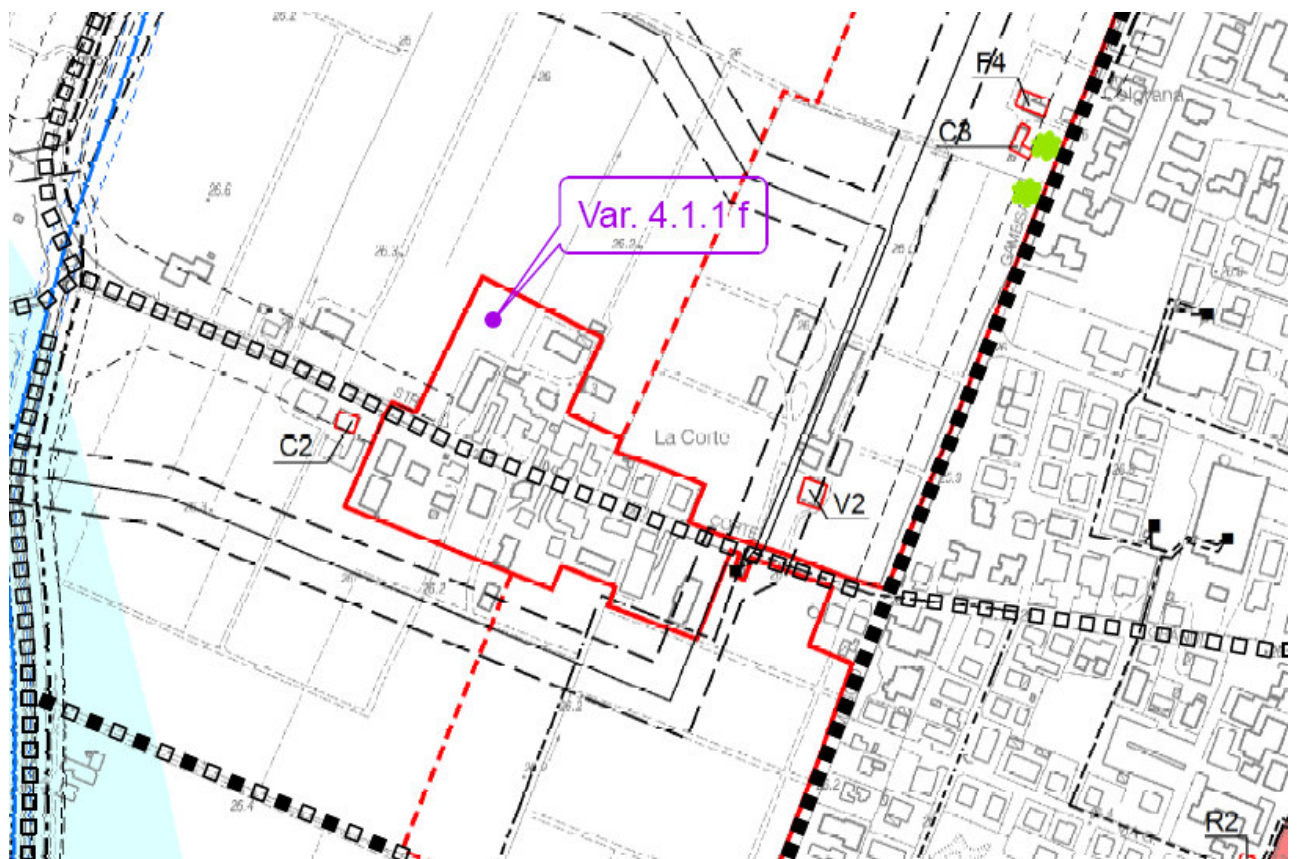
Proposta di modifica

**PSC TAVOLA 2.1 – CAPOLUOGO**

**- Anche in Tav 2.3 e 2.4-**



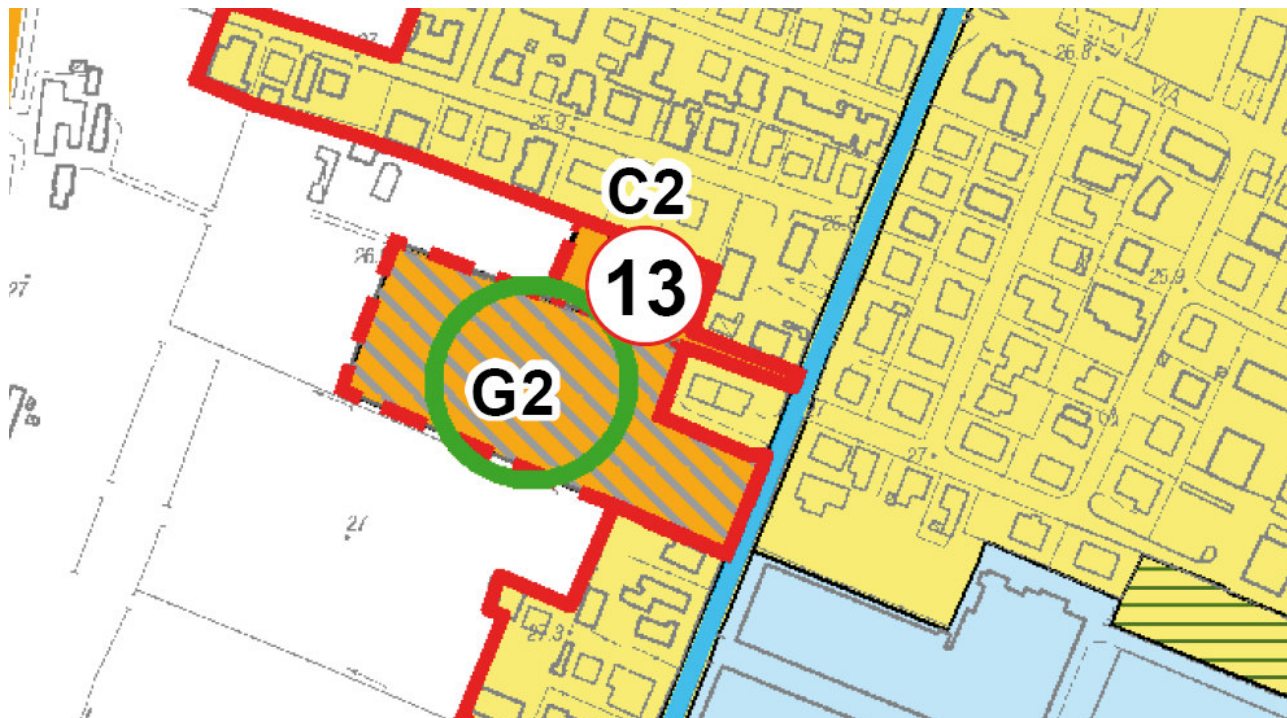
Vigente



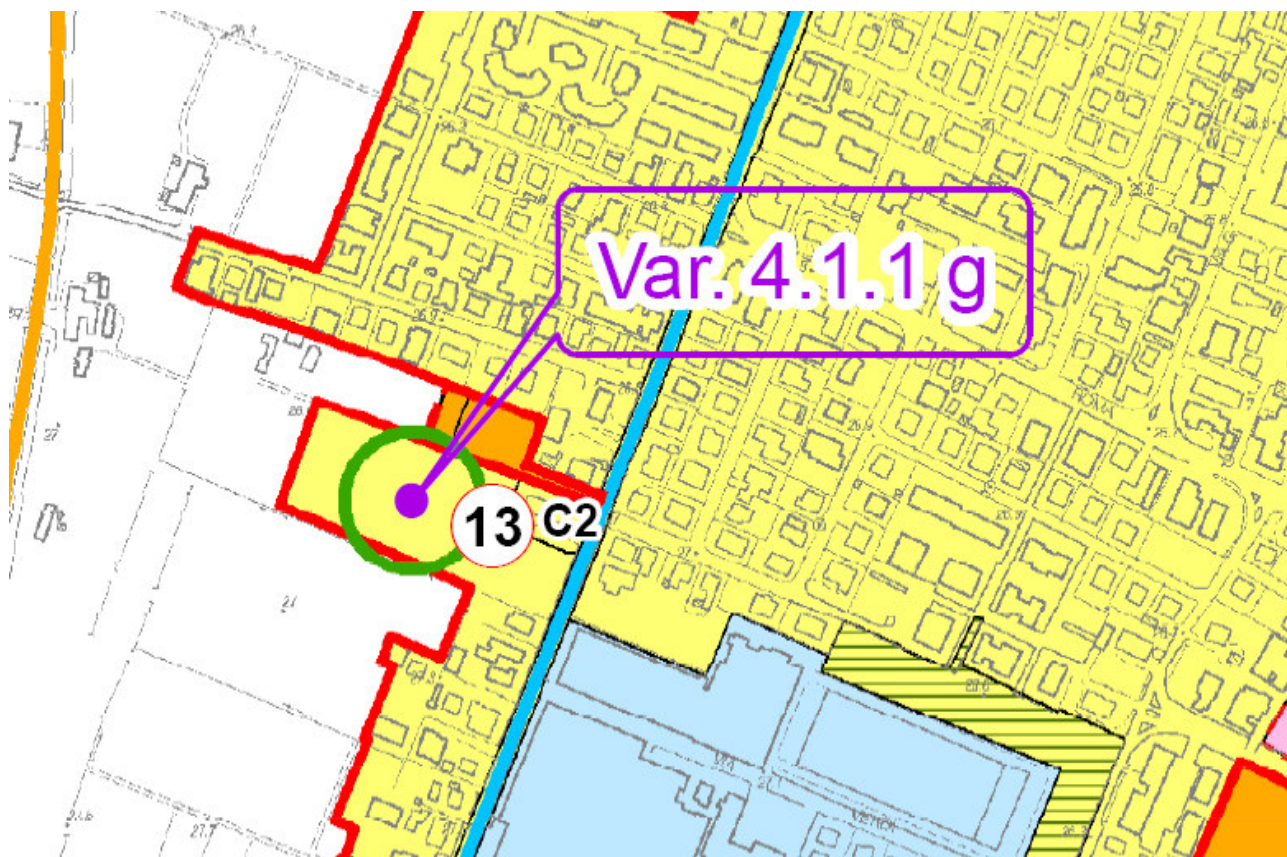
Proposta di modifica

**MOD. 4.1.1G – CAPOLUOGO DONATORI DI SANGUE- MODIFICHE PUNTUALI DELLA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO (PER AGGIORNAMENTO ALLO STATO DI FATTO ATTUALE)**

**PSC TAVOLA 1.1 – CAPOLUOGO**



Vigente



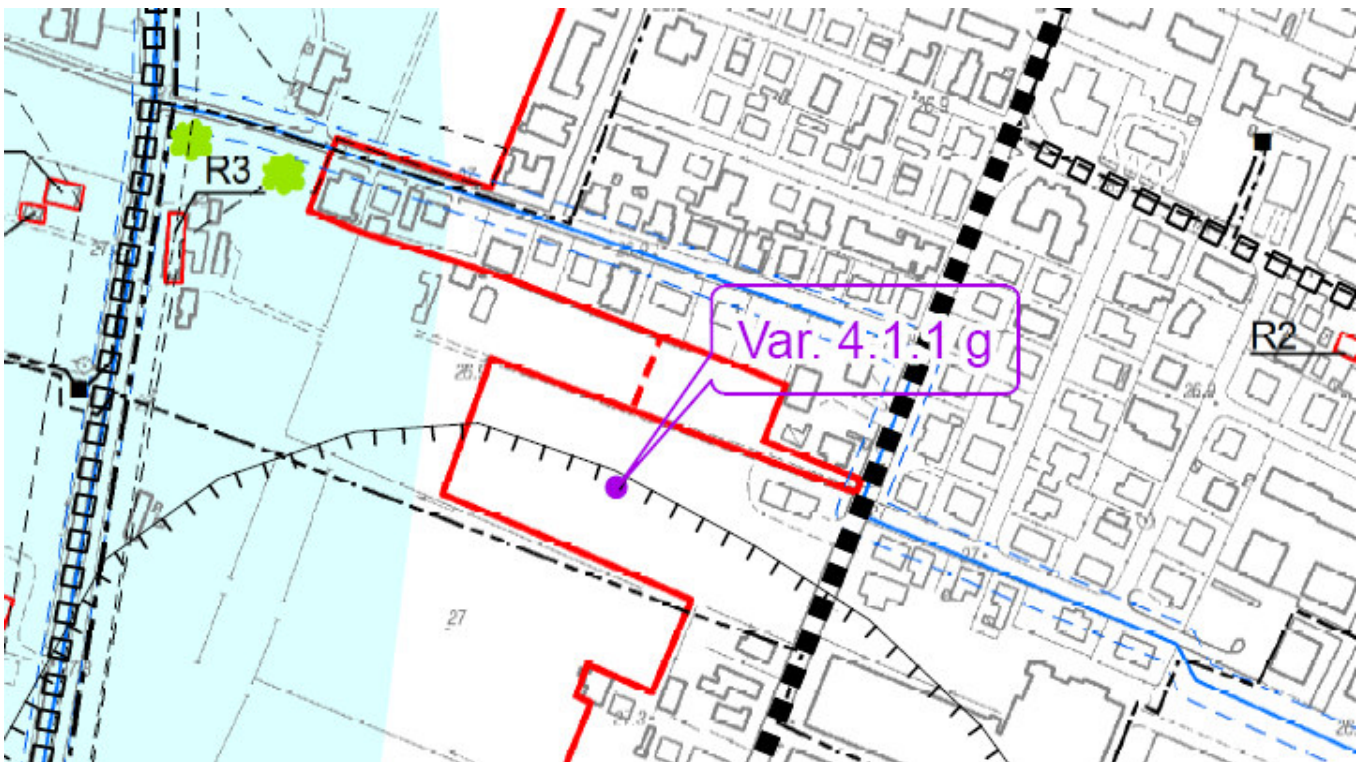
Proposta di modifica

**PSC TAVOLA 2.1 – CAPOLUOGO**

Anche in Tav 2.4-



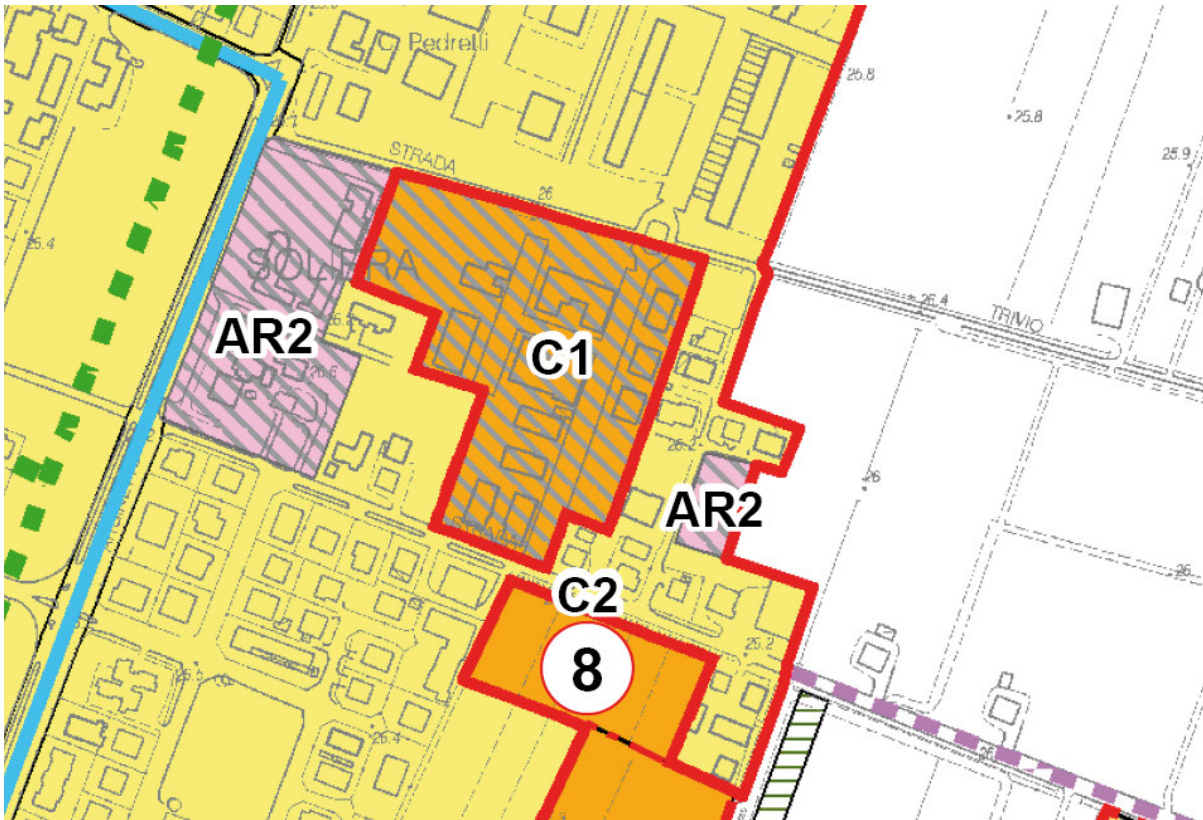
Vigente



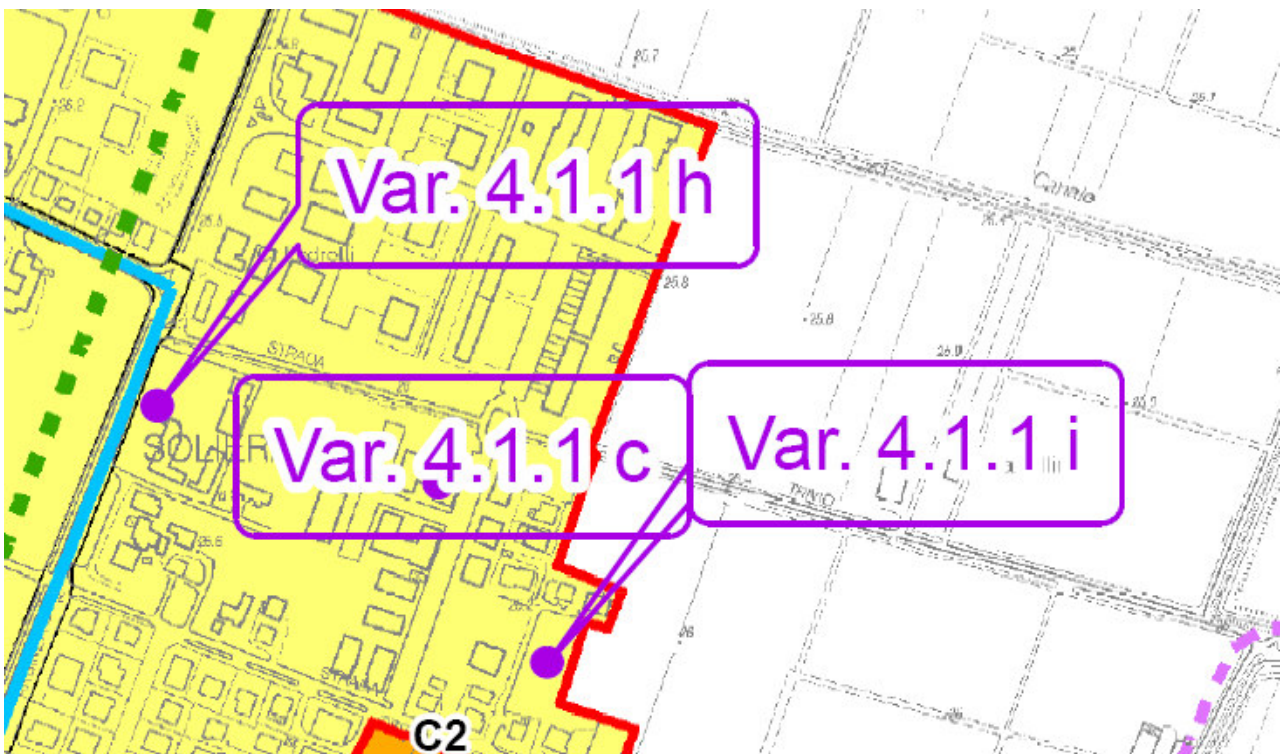
Proposta di modifica

**MOD. 4.1.1H – CAPOLUOGO VIA TRIVIO- MODIFICHE PUNTUALI DELLA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO (PER AGGIORNAMENTO ALLO STATO DI FATTO ATTUALE)**

**PSC TAVOLA 1.1 – CAPOLUOGO**



Vigente

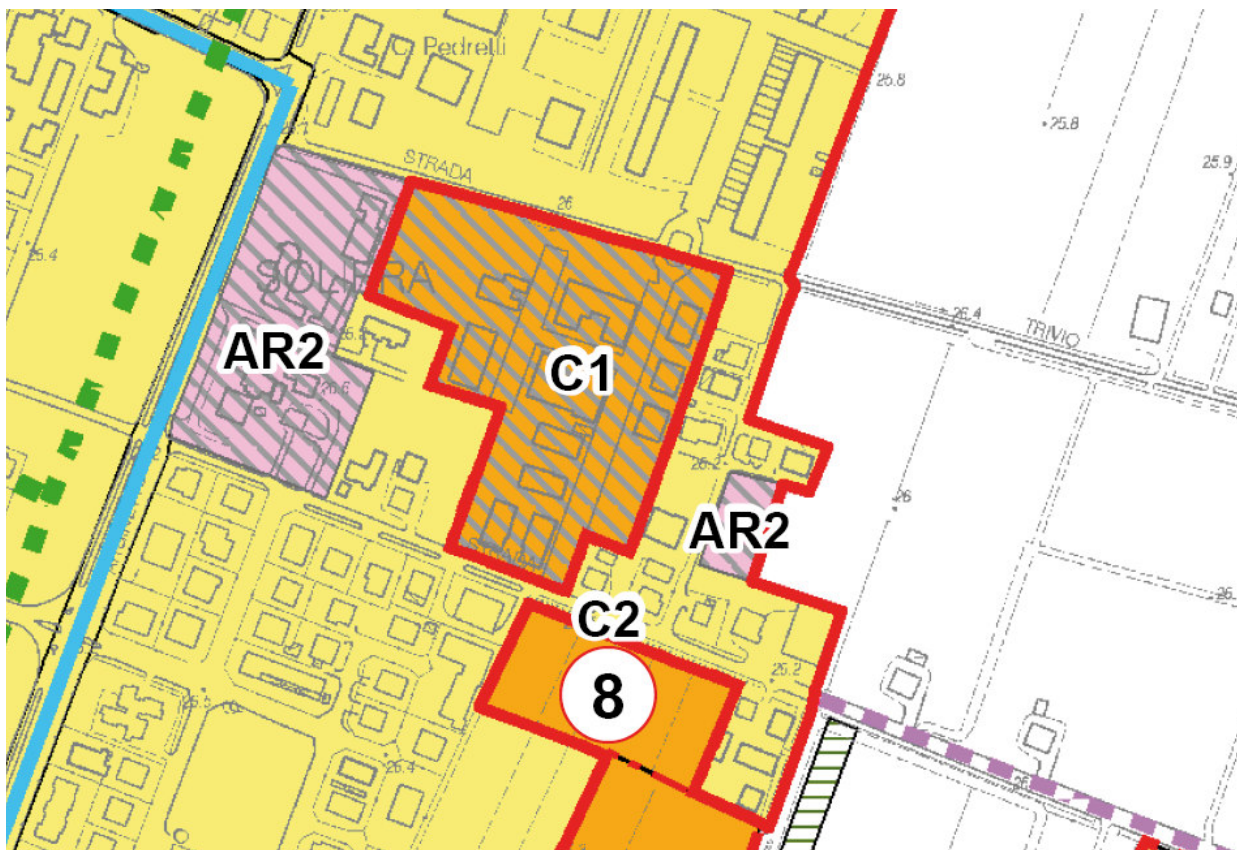


Proposta di modifica

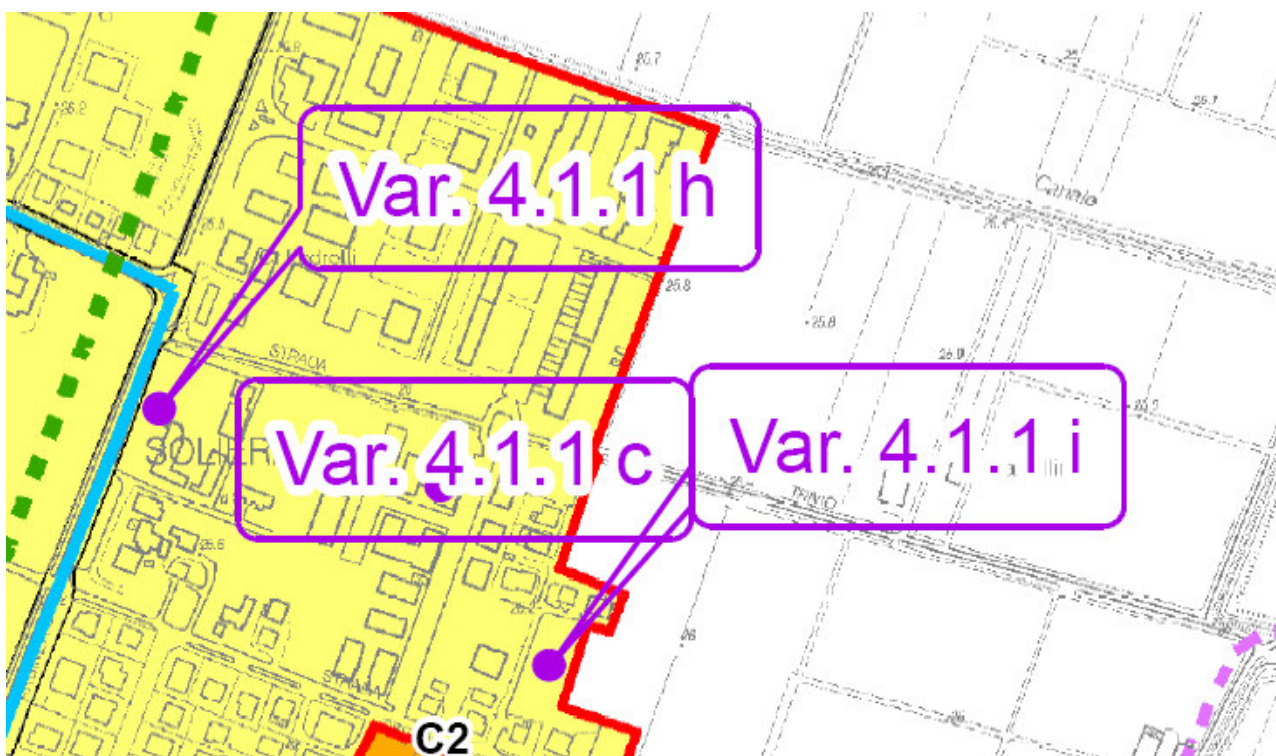


**MOD. 4.1.1i – CAPOLUOGO TEVERE- MODIFICHE PUNTUALI DELLA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO (PER AGGIORNAMENTO ALLO STATO DI FATTO ATTUALE)**

**PSC TAVOLA 1.1 – CAPOLUOGO**



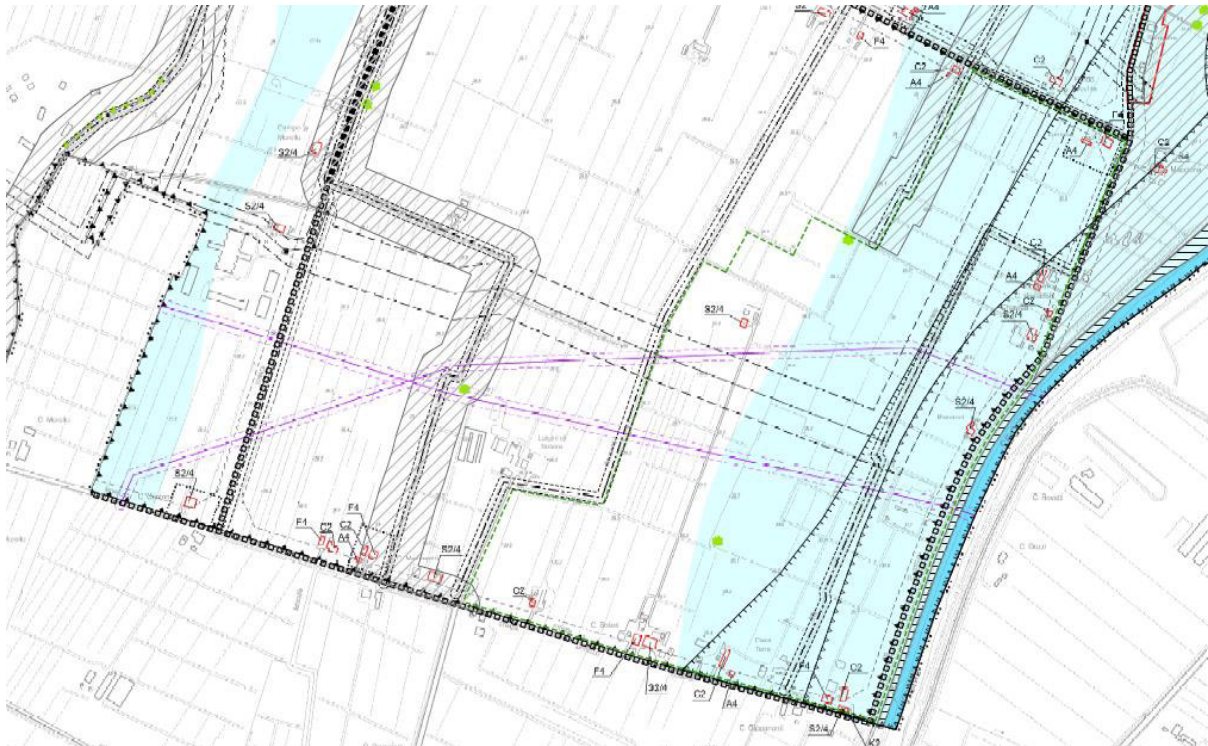
Vigente



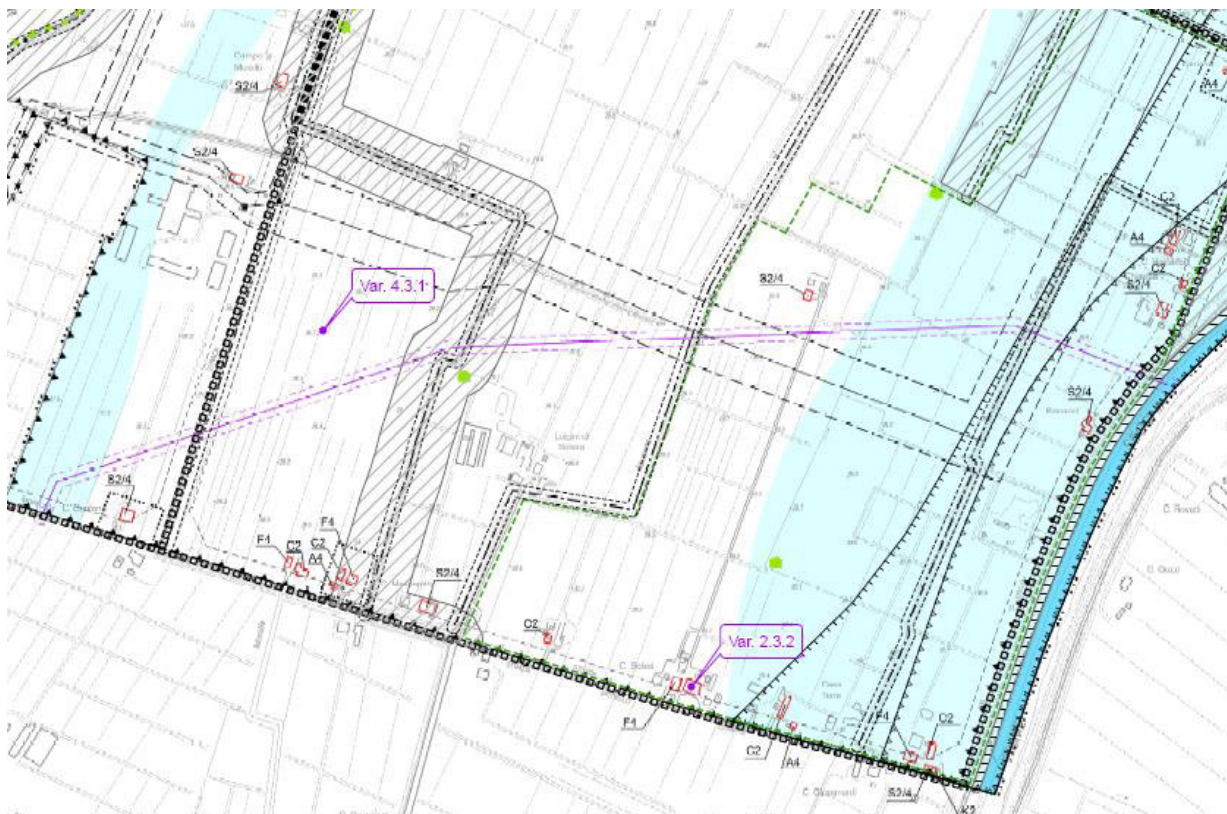
Proposta di modifica

**MOD. 4.3.1- SECCHIA- SOZZIGALLI- RECEPIMENTO DELLA DISMISSIONE DI UN TRATTO DI METANODOTTO A NORD DI VIA MORELLO CONFINE**

**PSC TAVOLA 2.4**



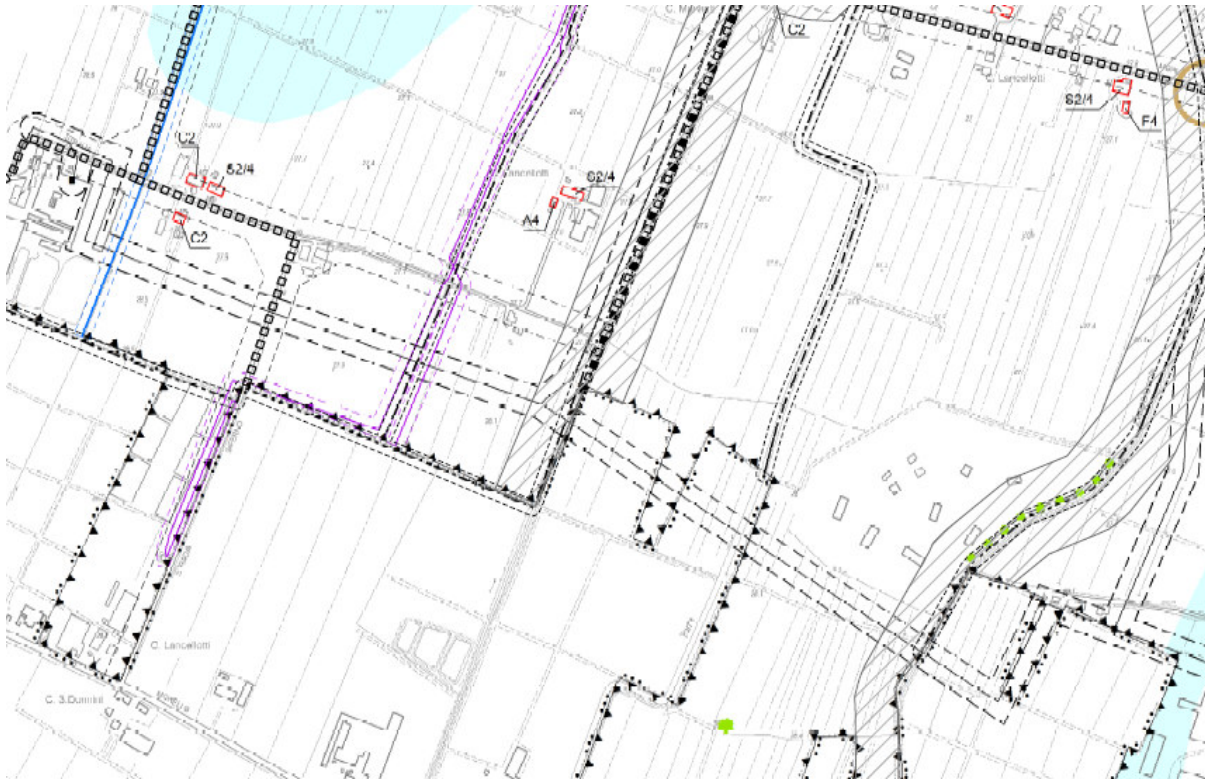
Vigente



Proposta di modifica

**MOD. 4.3.2- SECCHIA- SOZZIGALLI- RECEPIMENTO DEL NUOVO TRATTO DI METANODOTTO A NORD DI VIA MORELLO CONFINE**

**PSC TAVOLA 2.4**



Vigente



Proposta di modifica

