

# COMUNE DI SOLIERA

provincia di Modena

# PSC

PIANO STRUTTURALE  
COMUNALE

legge regionale 20/2000

## **QUADRO CONOSCITIVO**

**VARIANTE 2016 - ADOZIONE**

**DCC n. 66 Del 14.07.2016**

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
N07	N07PSCrel 2	1	Bozza	22/12/06	RF	22/12/06	RF	22/12/06	RF
	N07PSCrel 3		Bozza	02/12/07	RF	02/12/07	RF	02/12/07	RF
	N07PSCrel 4		Bozza	07/02/08	RF	07/02/08	RF	07/02/08	RF
	N07PSCrel 5		Per Conferenza	10/03/08	RF	10/03/08	RF	10/03/08	RF
	N07PSCrel 6		Per Conferenza	18/07/08	RF	18/07/08	RF	18/07/08	RF
	N07PSCrel 7		Per adozione	11/12/08	RF	11/12/08	RF	11/12/08	RF
	N07PSCrel 8		Per adozione	22/12/08	RF	22/12/08	RF	22/12/08	RF
	N07PSCrel 9		Per approvazione	16/04/09	RF	16/04/09	RF	16/04/09	RF
	N07PSCrel 10		definitivo	27/04/09	RF	27/04/09	RF	27/04/09	RF
	Documento preliminare	PSC – REL 2012		Per Conferenza servizi	Novembre 2012	AB	21/11/2012		28/12/2012
PSC-REL			Per adozione	Genn. Febb. 2013	AB			02/07/2013	AB
PSC-REL QC			Per adozione	Mar. 2014	LZ	Mrz. 2014	CA	21/03/14	AB
PSC_REL QC 2015			Per approvazione	17/01/15	LA	17/01/15	CA	19/01/15	AB
Documento preliminare	PSC-QC		Per conferenza	Marzo-Aprile 2016	CA	10/05/16	CA	13/05/16	AB
	PSC-QC 2016		Per Adozione	Giugno- Luglio 2016	CA	08/07/16	CA	11/07/16	AB

**Indice**

-	QUADRO CONOSCITIVO VARIANTE 2009 E VARIANTE 2012.....	4
-	Evoluzione della popolazione e delle famiglie.....	4
-	Evoluzione del patrimonio edilizio abitativo e dell'attività edilizia .....	8
-	Elementi conoscitivi alla domanda di edilizia residenziale sociale al momento della variante 2009 .....	10
-	Elementi conoscitivi relativi alle modifiche del perimetro di ambiti produttivi	11
-	Documentazione fotografica relativa alla variante n. 22: riduzione della larghezza della fascia di tutela per un tratto del Canale Prati .....	15
-	QUADRO CONOSCITIVO VARIANTE 2013 II° .....	21
-	Sistema socio-economico e dimensionamento del piano .....	21
-	Sistema insediativo storico;.....	31
-	Sistema ambientale;.....	46
-	Sistema della mobilità; .....	47
-	QUADRO CONOSCITIVO VARIANTE 2016.....	50
-	Premessa.....	50
-	Sistema Socio economico e dimensionamento del piano .....	51
-	Stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.....	59
-	Sistema insediativo storico .....	64
-	Sistema ambientale.....	70
-	Sistema della mobilità e delle infrastrutture .....	71
-	Tutele, vincoli e rispetti.....	71
-	ALLEGATI.....	78

## - **QUADRO CONOSCITIVO VARIANTE 2009 E VARIANTE 2012**

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

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

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

### - *Evoluzione della popolazione e delle famiglie*

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

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

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

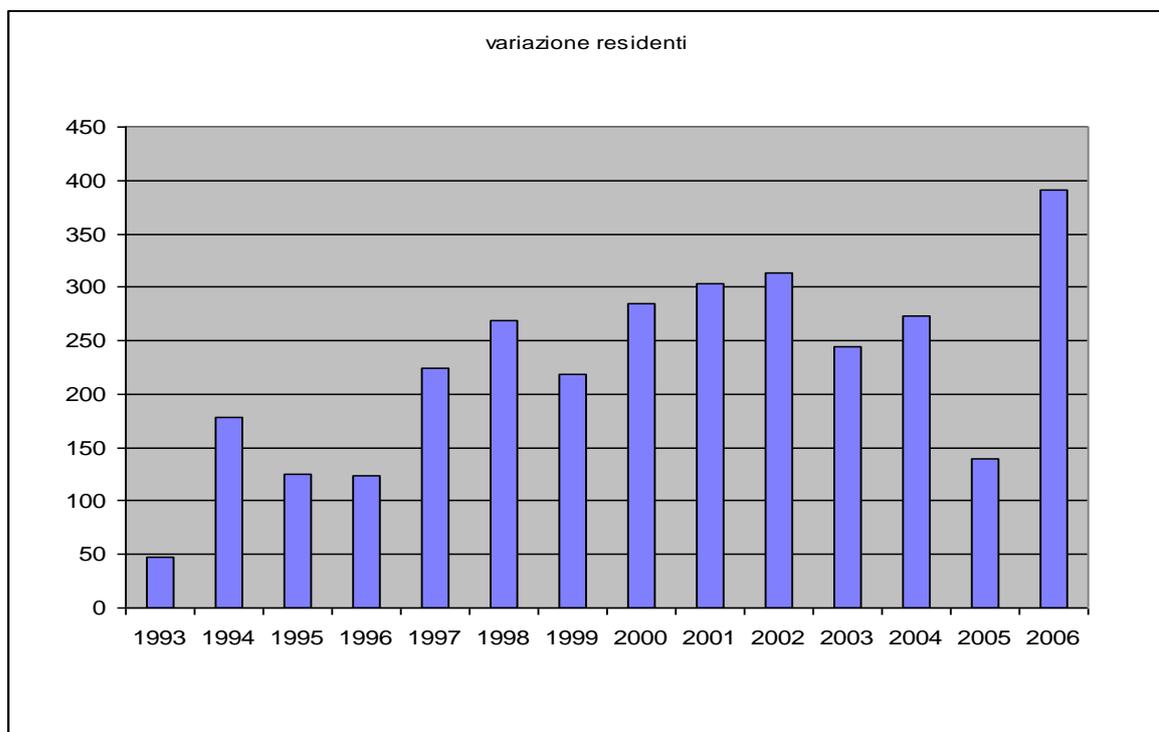
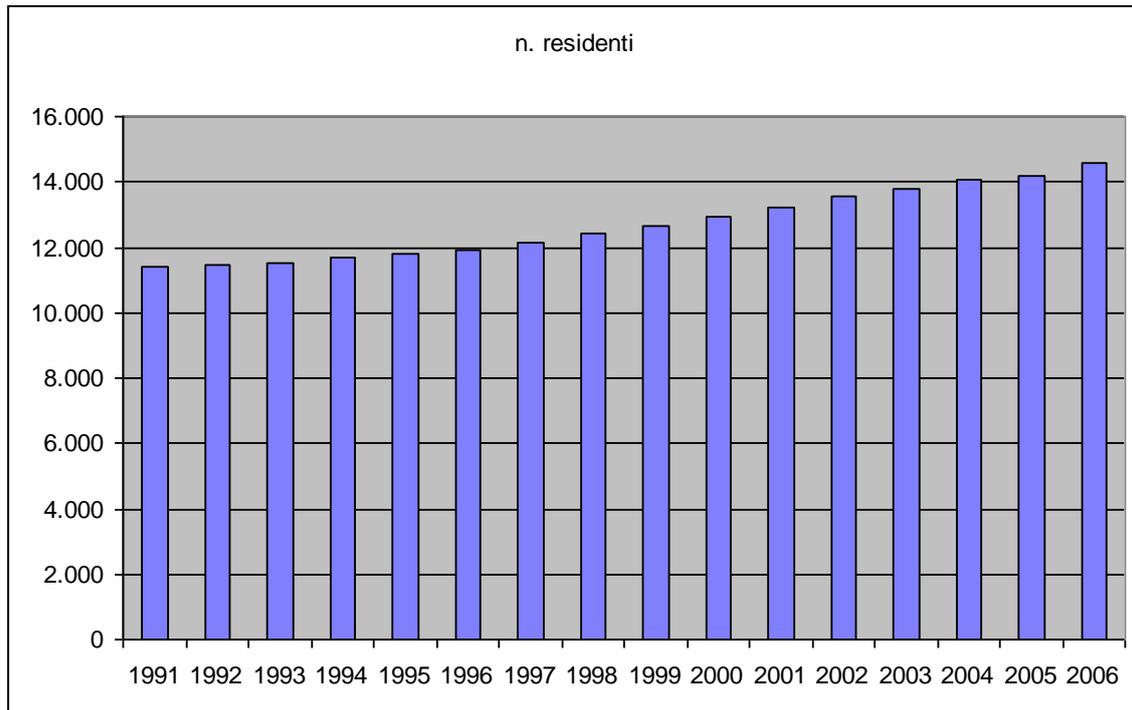
Il tasso di crescita maggiore si registra nella seconda metà degli anni '90. Osservando i dati per quinquennio risulta che a fronte di una crescita del +4,5% nel quinquennio 1991-1996, la crescita del quinquennio 1996-2001 è pari al 10,9%.

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

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

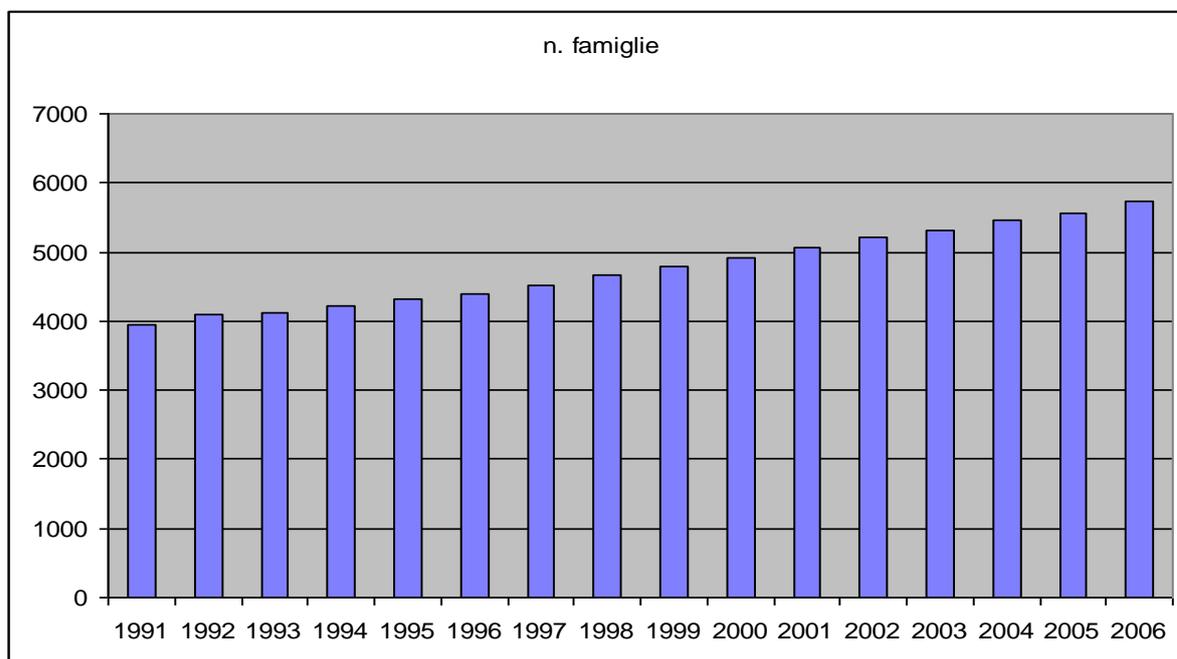
Il quadro di insieme della crescita della popolazione e del numero delle famiglie viene riportato nella tabella seguente.

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

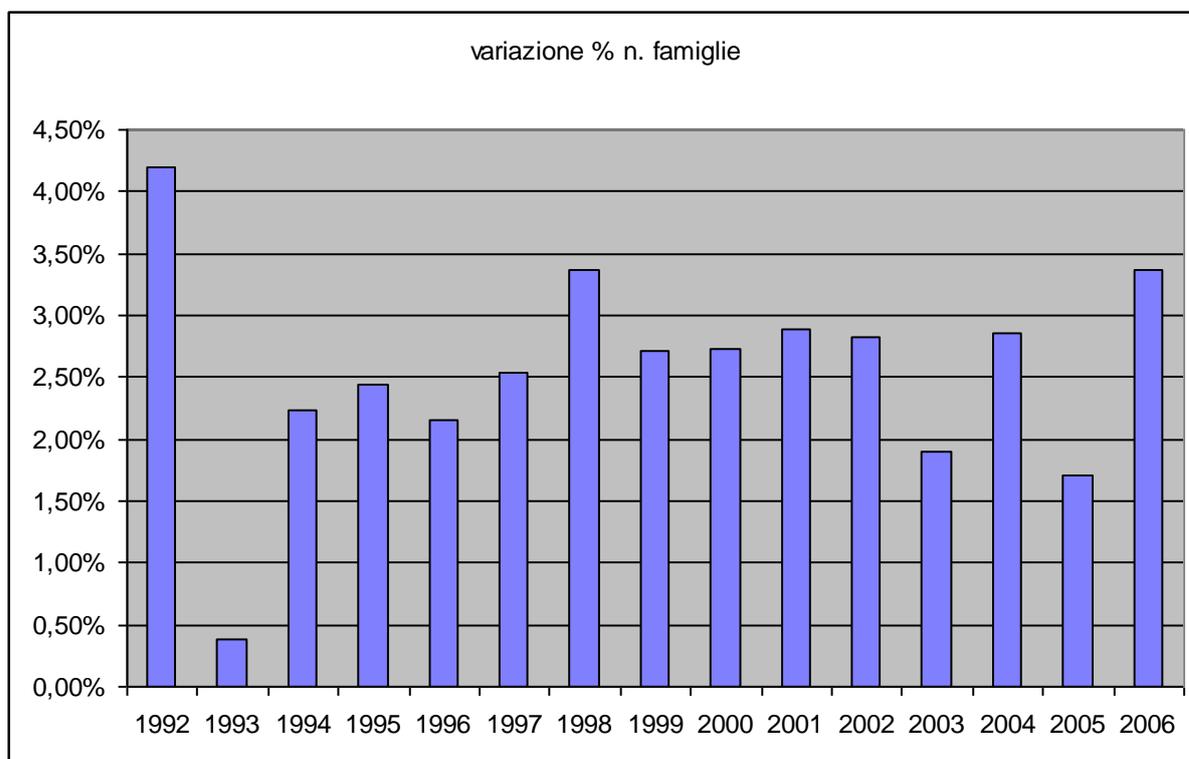


Come è evidente dai grafici nel corso degli ultimi quindici anni la crescita della popolazione si è mantenuta in costante crescita. Le variazioni dei residenti mostrano

una crescita particolarmente sostenuta negli anni dal 1998 al 2004, con picchi massimi di +313 unità nel 2002 e di +391 nel 2006.



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



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

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

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

- *Evoluzione del patrimonio edilizio abitativo e dell'attività edilizia*

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

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

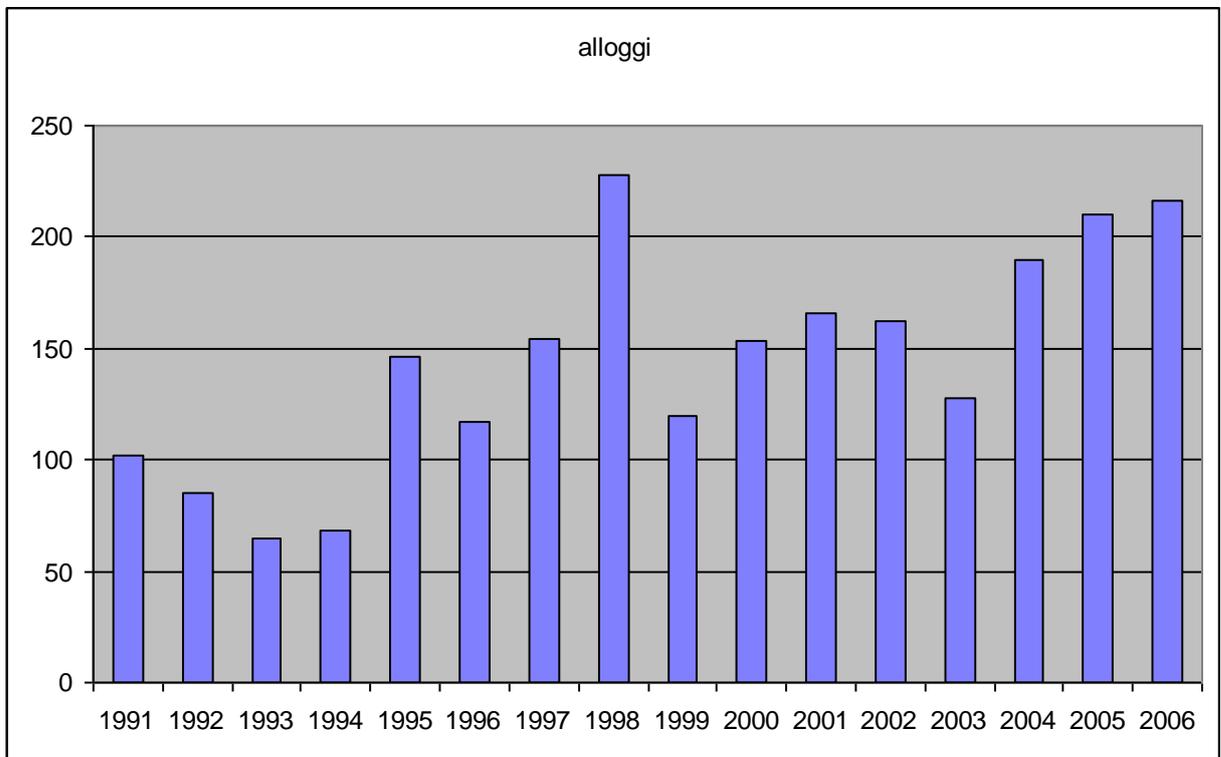
I dati sulla produzione edilizia, essendo disaggregati per anno, forniscono un quadro più dettagliato fino agli anni più recenti. Ne emerge che nella prima metà degli anni '90 il numero degli alloggi costruito era in media di circa 93 alloggi annui; successivamente nella seconda metà degli anni '90 l'attività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

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

Anno	Numero alloggi di nuova costruzione	Totale alloggi per quinquennio	Media alloggi per quinquennio
------	-------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

1991	102		
1992	85		
1993	65		
1994	68		
1995	146	466	93
1996	117		
1997	154		
1998	228		
1999	120		
2000	153	772	154
2001	166		
2002	162		
2003	128		
2004	190		
2005	210	856	171
2006	216		

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



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

- *Elementi conoscitivi alla domanda di edilizia residenziale sociale al momento della variante 2009*

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

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

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

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

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

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

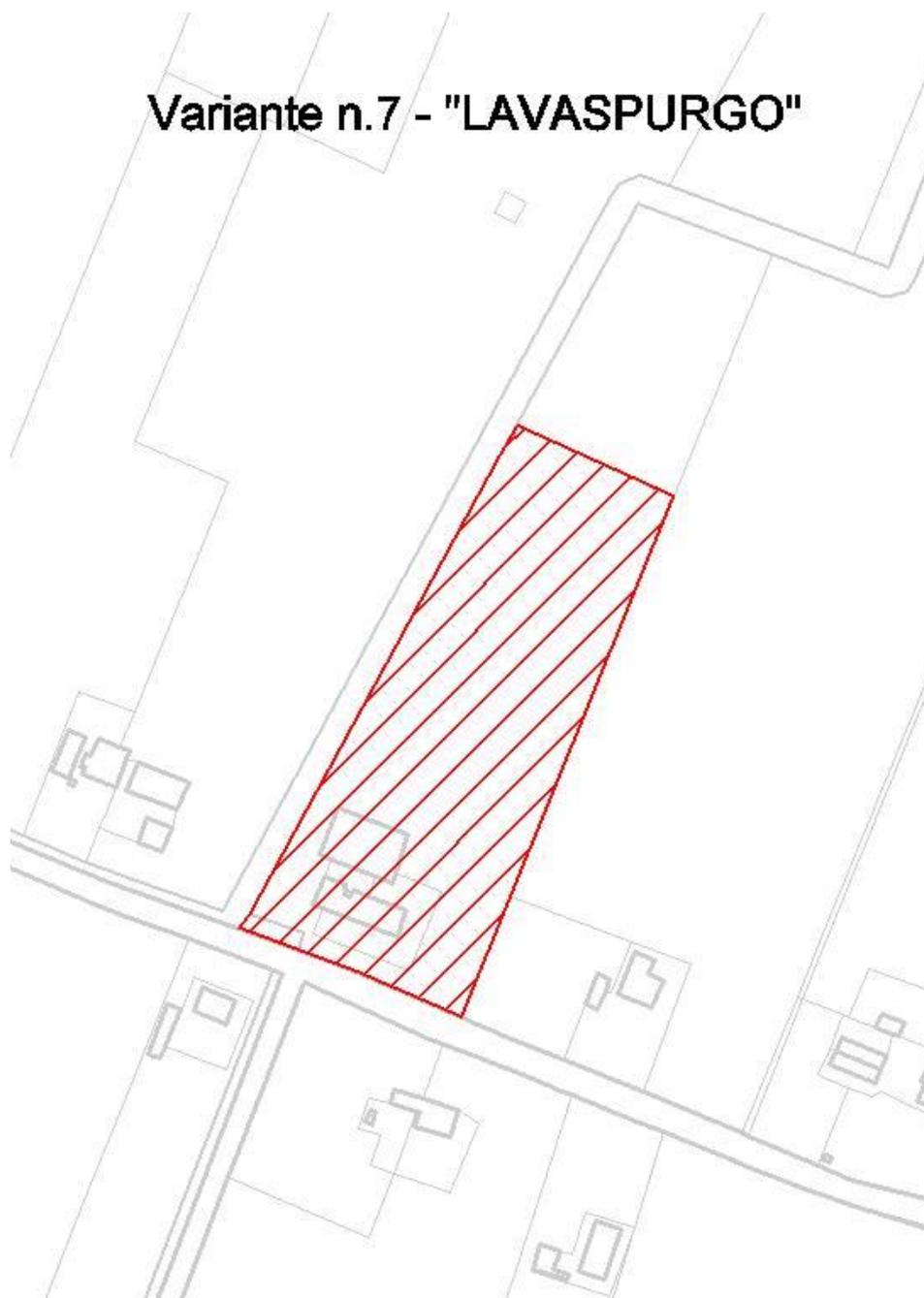
- *Elementi conoscitivi relativi alle modifiche del perimetro di ambiti produttivi*

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

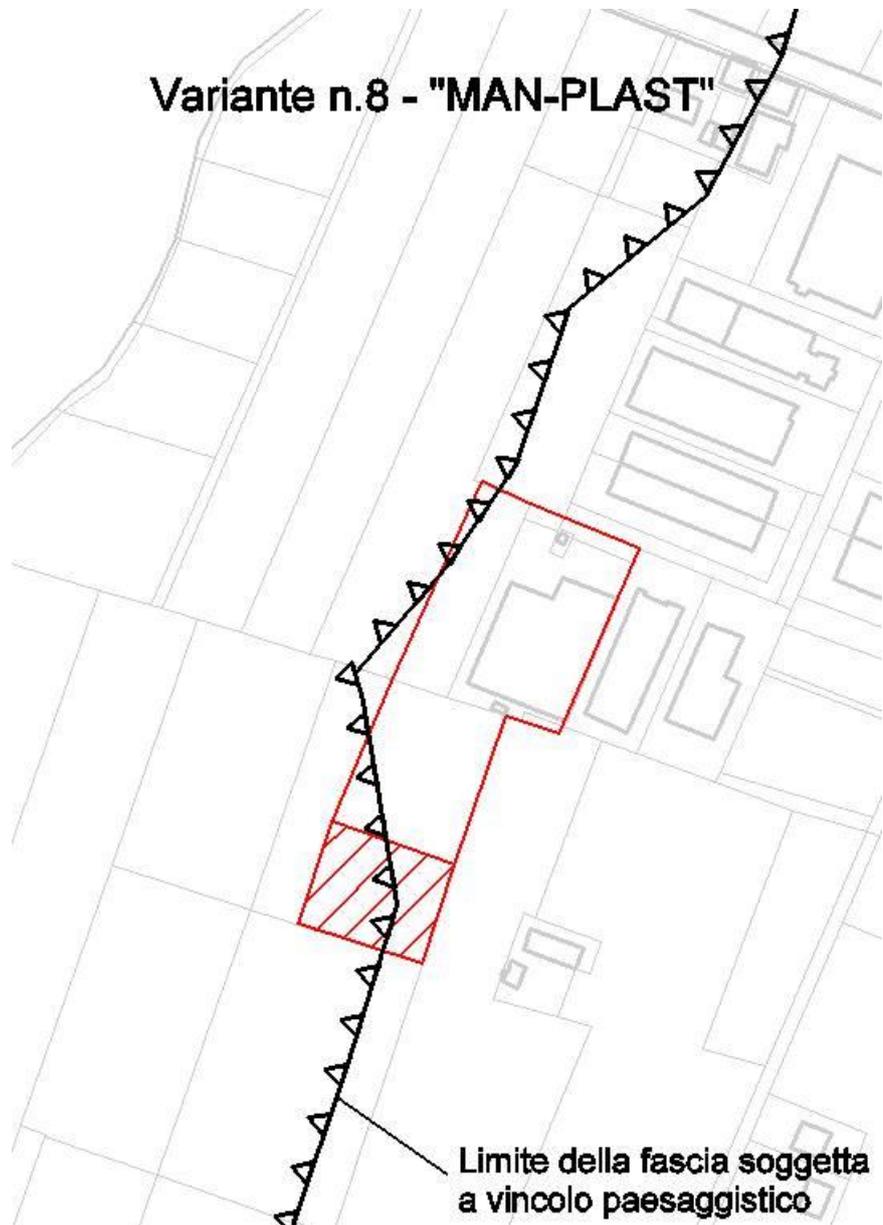
Estratto catastale relativo alla variante n.6: il lotto individuato coincide con limiti di mappali catastali



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



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



- *Documentazione fotografica relativa alla variante n. 22: riduzione della larghezza della fascia di tutela per un tratto del Canale Prati*

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



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



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



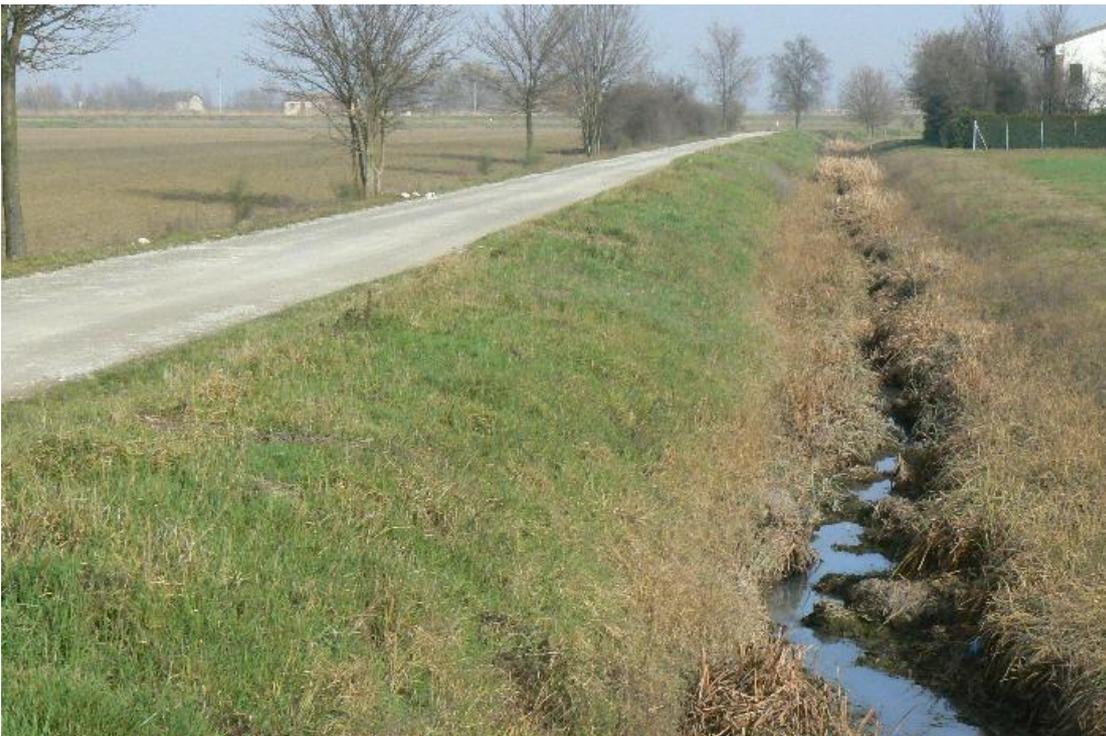


Foto n. 6: tratto del canale a ovest di Via Martiri Partigiani, ove permane la fascia di



tutela di m. 50 per lato

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





## - **QUADRO CONOSCITIVO VARIANTE 2013 II°**

Il Quadro conoscitivo della presente Variante al PSC, è articolato nei seguenti sistemi:

- sistema socio-economico e dimensionamento del piano;
- sistema insediativo storico;
- sistema ambientale;
- sistema della mobilità e infrastrutture;

Per ciascuno di questi sistemi sono stati sviluppati approfondimenti conoscitivi in relazione alle modifiche oggetto di Variante.

In considerazione delle caratteristiche delle modifiche oggetto della presente Variante, aventi limitati impatti complessivi, le analisi sono state sviluppate in maniera esclusivamente qualitativa (anche in considerazione della assenza di un quadro conoscitivo del PSC da implementare).

La Variante recepisce alcuni interventi già previsti dai seguenti piani/progetti:

- '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, che ha determinato la variante n° 3.1, con inserimento della prevista vasca di laminazione quale 'Dotazione ecologico-ambientale' e la variante 4.2, con rimozione della tutela su annesso rurale, per consentire la realizzazione del collettore principale previsto dal progetto.
- 'Piano regolatore cimiteriale del Comune di Soliera', e del progetto inerente l'ampliamento del cimitero di Limidi, che ha determinato la variante n° 4.1, modifica dell'Ambito soggetto a rispetto cimiteriale'.

Per tali varianti, si rimanda pertanto anche agli elaborati dei relativi piani e progetti.

### - *Sistema socio-economico e dimensionamento del piano*

L'approfondimento in relazione al sistema socio-economico ha inteso fare una valutazione aggiornata sull'andamento demografico del Comune di Soliera, ipotizzando una ipotesi sul trend per gli anni futuri, per capire l'eventuale necessità in ordine alle esigenze abitative. E' successivamente stato analizzato l'andamento degli immobili.

### **Analisi dell'evoluzione demografica**

L'analisi dell'evoluzione demografica si sviluppa dai precedenti studi, già contenuti nella Relazione illustrativa del PSC vigente, con dati risalenti al 1991 e successivamente aggiornati al 2006, a seguito della Variante 12/2009 e, in questa sede, aggiornati al 2013.

Tale analisi ha sinteticamente fornito le seguenti indicazioni:

- Nel corso degli anni '90 la crescita della popolazione si attesta complessivamente a +15,9%, corrispondente a circa 182 persone l'anno, ovvero circa tre volte la crescita di popolazione degli anni '80.
- Il tasso di crescita maggiore si registra nella seconda metà degli anni '90. Osservando i dati per quinquennio risulta che a fronte di una crescita del +4,5% nel quinquennio 1991-1996, la crescita del quinquennio 1996-2001 è pari al 10,9%.
- Nel quinquennio compreso tra il 2001 e il 2006 la popolazione cresce ancora del 10,3% ossia in linea con il quinquennio precedente. Su base decennale 1996-2006 si arriva ad una crescita record del 22% , superiore a quella che si era registrata negli anni '70, che era stato il precedente periodo di maggiore crescita.
- nel successivo quinquennio 2007/2011 la popolazione cresce ancora ma percentualmente in maniera inferiore, tornando su valori prossimi a quelli di inizio anni '90. Andando nel dettaglio delle variazioni annue, si nota una netta riduzione della popolazione residente a partire dal 2009, con valori che tornano a scendere sotto l'1%, effetto della crisi che si sviluppa a partire dal 2008.
- dai dati disponibili al 2013, risalenti all'ottobre dello scorso anno, si rileva, per la prima volta negli ultimi 20 anni, una riduzione del numero di residenti, con una flessione dello 0,56%. Tale dato, pur se incompleto, è da ritenersi imputabile al perdurare della crisi economica e del produttivo in particolare, comparto importante nell'economica solierese, che ha determinato l'abbandono da parte di residenti (specie di immigrazione recente), verso altri territori o verso i territori d'origine.

<b>Intervallo anni</b>	variazione residenti	variazione %
<b>1991 - 1996</b>	516	4,5%
<b>1996 - 2001</b>	1.302	10,9%
<b>2001 - 2006</b>	1.360	10,3%
<b>2007 - 2011</b>	751	5,1%

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

Anno	Residenti	residenti Variazione	residenti var. %	Famiglie	famiglie variazione	famiglie var. %	Componenti per famiglia
1991	11.408			3.935			2,9
1992	11.450	42	0,37%	4.100	165	4,19%	2,79
1993	11.498	48	0,42%	4.116	16	0,39%	2,79
1994	11.676	178	1,55%	4.208	92	2,24%	2,77
1995	11.801	125	1,07%	4.311	103	2,45%	2,74
1996	11.924	123	1,04%	4.404	93	2,16%	2,71
1997	12.149	225	1,89%	4.516	112	2,54%	2,69
1998	12.418	269	2,21%	4.668	152	3,36%	2,78
1999	12.637	219	1,76%	4.795	327	7,32%	2,64
2000	12.922	285	2,26%	4.926	131	2,73%	2,62
2001	13.226	304	2,35%	5.068	142	2,88%	2,61
2002	13.539	313	2,37%	5.211	143	2,82%	2,6
2003	13.783	244	1,80%	5.310	99	1,90%	2,6
2004	14.056	273	1,98%	5.462	152	2,86%	2,57
2005	14.195	139	0,99%	5.555	93	1,70%	2,56
2006	14.586	391	2,75%	5.742	187	3,37%	2,54
2007	14.870	284	1,95%	5.832	90	1,57%	2,55
2008	15.103	233	1,57%	6016	184	3,16%	2,51
2009	15.226	123	0,81%	6067	51	0,85%	2,51
2010	15.289	63	0,41%	6140	73	1,20%	2,49
2011	15.337*	48	0,31%	6190	50	0,81%	2,48
2012	15.420	83	0,54%	6.292	102	1,65%	2,45
2013**	15.333	-87	-0,56%	6.200	-92	-1,46%	2,47

\* Il Censimento del 2011 (con dati relativi a inizio ottobre del 2011), fornisce un valore per la popolazione residente pari a 15.061 abitanti.

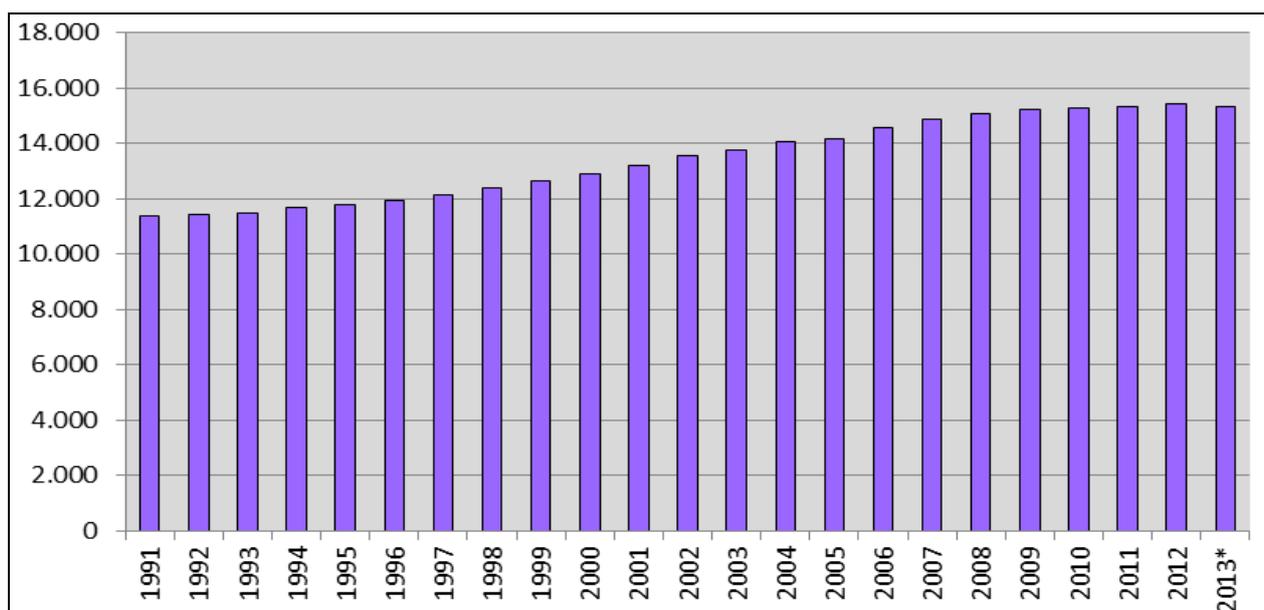
\*\* Dati risalenti al mese di ottobre 2013

Accanto al dato sulla popolazione residente è rilevante il dato sul numero di famiglie, che fornisce indicazioni precise sulle necessità di alloggi. Tale indicatore segue il trend della popolazione e risulta in costante crescita negli ultimi 20 anni. Si rileva peraltro che tale dato risente non solo del numero complessivo dei residenti, ma anche del fenomeno della riduzione del numero di componenti medi legata alla evoluzione della società. Tale fenomeno, anch'esso costante negli ultimi 20 anni si mantiene anche recentemente, in anni in cui si è assistito ad una riduzione

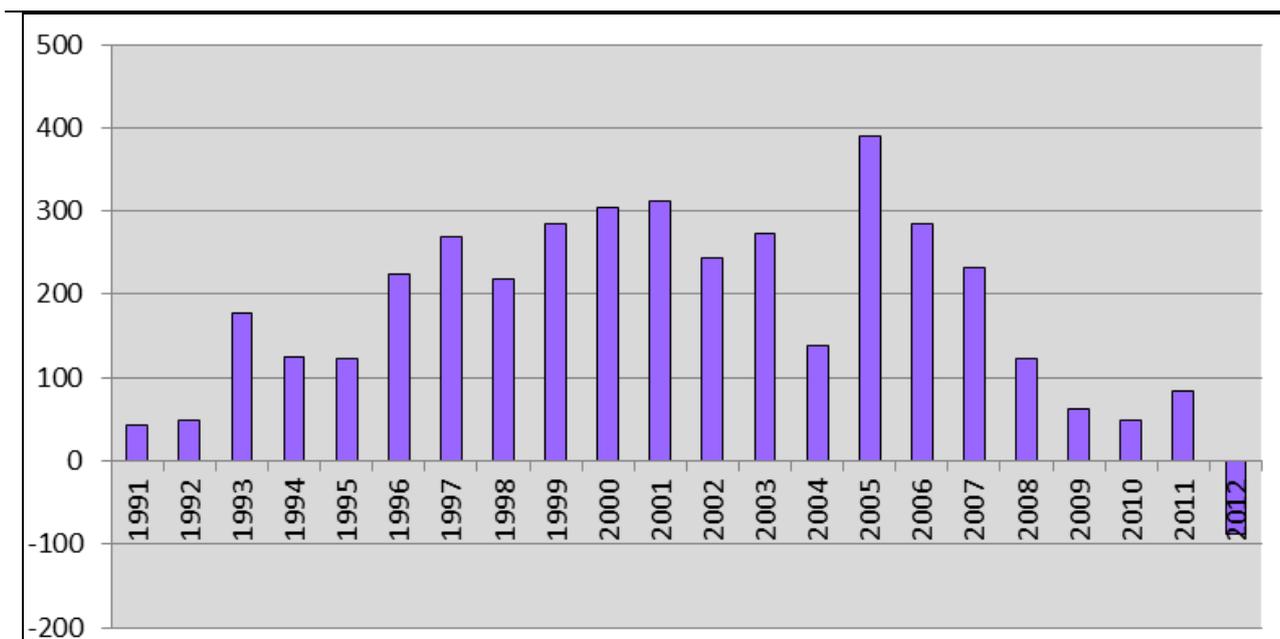
dell'incremento demografico, facendo sì che la variazione percentuale si mantenga abbastanza elevata, e comunque superiore all'1%. Anche in riferimento a tale parametro i dati all'ottobre del 2013, segnano una inversione di tendenza, sia per quanto riguarda il numero di famiglie, sia per quanto riguarda i componenti medi per famiglia. Quest'ultimo dato è probabilmente da addebitarsi non ad una vera e propria inversione di tendenza ma a un fatto contingente connesso con la crisi economica che favorisce ricongiungimenti familiari dettati dalle difficoltà economiche.

Nel complesso l'analisi mostra che, seppur con un calo dovuto alla crisi, negli ultimi anni si mantiene una tensione abitativa positiva. Si ritiene a tale proposito che il dato disponibile al 2013, il primo in diminuzione degli ultimi 20 anni, non possa essere per ora considerato come indicatore di una inversione di tendenza significativa.

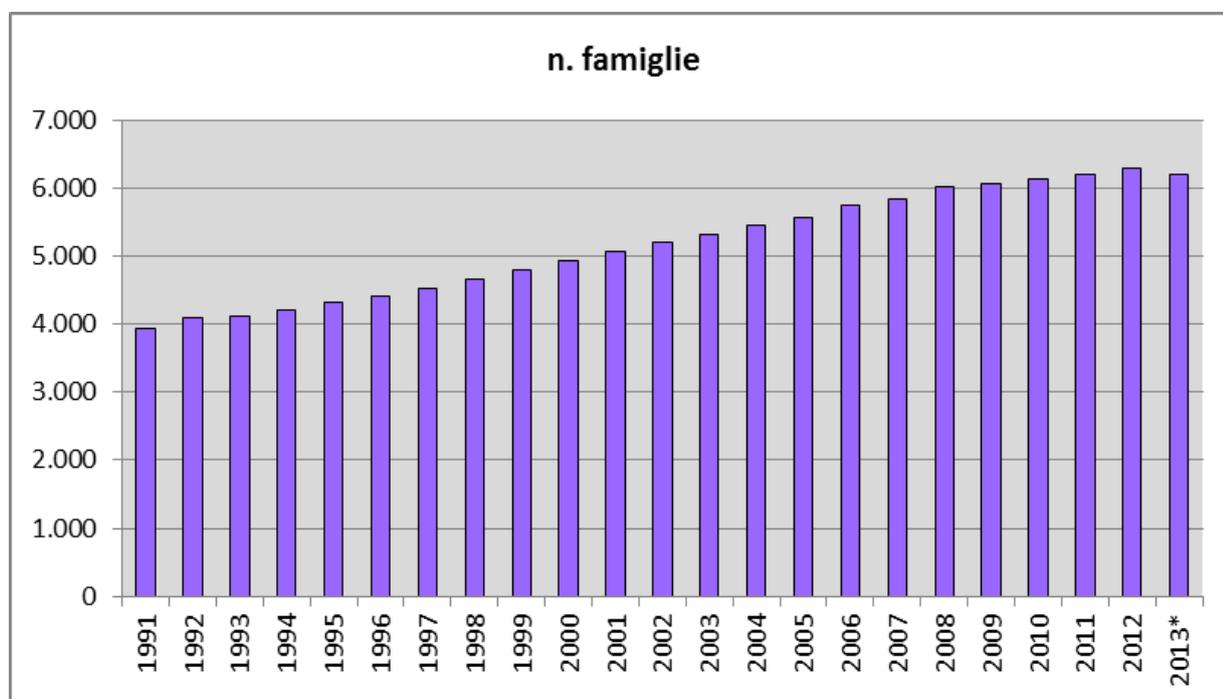
Popolazione residente

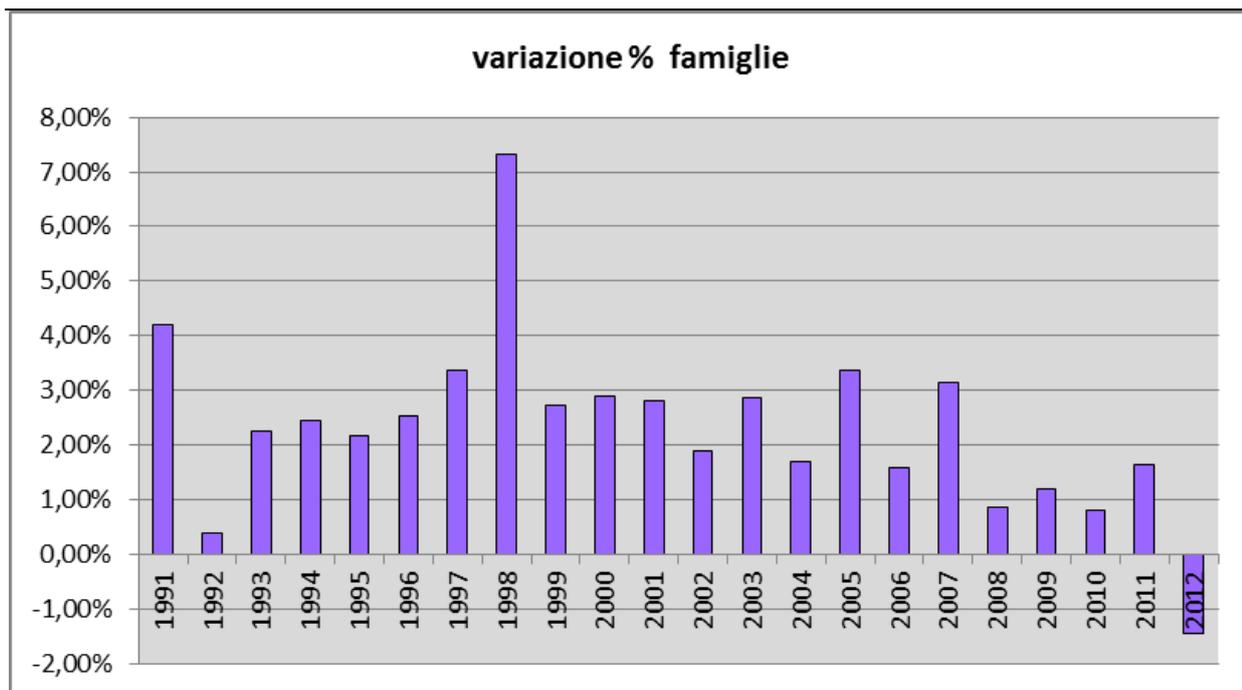


Incremento popolazione residente (n°)



Come è evidente dai grafici di cui sopra, nel corso degli ultimi venti anni la crescita della popolazione si è mantenuta in costante crescita. Le variazioni dei residenti mostrano una crescita particolarmente sostenuta negli anni dal 1998 al 2004, con picchi massimi di +313 unità nel 2002 e negli anni compresi fra il 2005 e il 2007, con picchi massimi di +391 nel 2006, per vedere un brusco calo dal 2008.





Per quanto riguarda le famiglie la tendenza di lunga durata conferma un costante aumento del numero e nel contempo una progressiva diminuzione del numero medio dei componenti per ogni famiglia, passando dal 2,9 del 1991 al 2,47 del 2013.

### **Previsioni demografiche**

Le valutazioni sulle previsioni demografiche fanno proprie le considerazioni già contenute nel Piano Regolatore Cimiteriale del Comune di Soliera, riferite allo studio effettuato dalla Provincia per l'aggiornamento del PTCP. Tale valutazione è stata integrata da una proiezione demografica effettuata con proiezione lineare, che ha preso a riferimento gli ultimi 10 anni (in corsivo blu nella tabella).

Anno	STIMA DELLA POPOLAZIONE TOTALE			SERIE STORICA REALE	VARIAZIONI % DELLE STIME RISPETTO AL VALORE REALE		
	Minima	Media	Massima		Minima	Media	Massima
2004	14.051	14.051	14.051	14.056	0,0	0,0	0,0
2005	14.093	14.334	14.406	14.195	-0,7	1,0	1,5
2006	14.135	14.621	14.766	14.586	-3,1	0,2	1,2
2007	14.179	14.910	15.131	14.870	-4,6	0,3	1,8
2008	14.219	15.200	15.496	15.103	-5,9	0,6	2,6
2009	14.257	15.492	15.864	15.226	-6,4	1,7	4,2
2010	14.293	15.784	16.234	15.289	-6,5	3,2	6,2
2011	14.325	16.076	16.604	15.337	-6,6	4,8	8,3

2012	14.353	16.367	16.973	15.420	-6,9	6,1	10,1
2013	14.377	16.658	17.344	15.333	-6,2	8,6	13,1
2014	14.399	16.950	17.717				
2015	14.419	17.243	18.091				
2016	14.436	17.537	18.468				

Dall'analisi delle proiezioni della Provincia, emerge un quadro in cui la serie storica reale dei dati ha seguito un trend molto prossimo all'ipotesi media fino al 2009, per poi allontanarsi da esso, come effetto della crisi economica. Si può ipotizzare che tale sovrastima sia destinata ad aumentare.

Per valutare speditivamente tale situazione, si è operata una proiezione demografica lineare che ha fornito i seguenti dati:

PROIEZIONI LINEARI 10 ANNI	
2013	15333
2014	15488
2015	15643
2016	15798
2017	15953
2018	16108
2019	16263
2020	16418
2021	16573
2022	16728
2023	16883
2024	17038

### **Evoluzione del patrimonio edilizio abitativo e dell'attività edilizia**

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

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

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

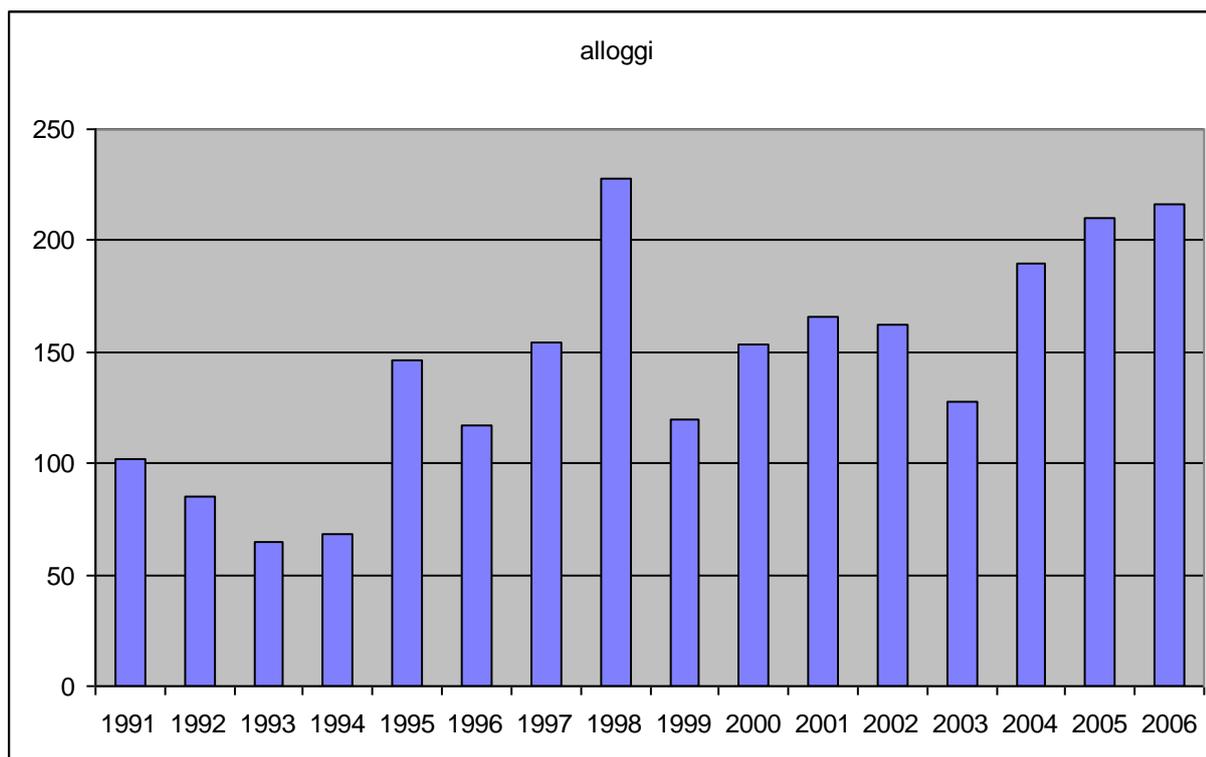
Ma l'aspetto più significativo da segnalare è che la tendenza per i primi anni del 2000 è quella di una ulteriore sostanziale crescita della produzione di nuovi alloggi che raggiunge una media quinquennale di 171 all'anno. Considerando poi solo gli ultimi tre anni, la media cresce ancora fino a oltre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

Anno	Numero alloggi di nuova costruzione	Totale alloggi per quinquennio	Media alloggi per quinquennio
1991	102	466	93
1992	85		
1993	65		
1994	68		
1995	146		
1996	117	772	154
1997	154		
1998	228		
1999	120		
2000	153		
2001	166	856	171
2002	162		
2003	128		
2004	190		
2005	210		
2006	216		
2007			
2008			
2009	8		
2010	31		
2011	43		
2012	18		
2013	13		

Inoltre da dati informali del Comune 2011):

1707	Alloggi indipendenti
3047	Interni condominiali
507	N. approssimativo di condomini (3047/6 media di appartamenti per condominio)
2214	Alloggi totali (1707+507)
2105	Alloggi abitati
109	Alloggi disabitati

Di seguito il grafico relativo all'andamento del numero degli alloggi fino al 2006.



Tuttavia la situazione cambia nel corso degli ultimi anni; si deduce che negli ultimi 5 anni la produzione edilizia ha subito una flessione, ma mantiene un trend di crescita positivo.

### STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Il POC 2009-2014 prevede:

**Tab. A - Programmazione delle aree edificabili per la residenza**

ZONA	LOCALITA'	ST o SF mq.	UT o UF mq./mq.	Quota di attuazione	SU aggiuntiva	stima della % residenza	SU residenza	ALLOGGI n.
AR2 - 1	CAPOLUOGO Magazzino	8.824	1,22	tutto	9.500	90%	8.550	68

	Comunale							
AR2 - 5	CAPOLUOGO Via 1° Maggio	2.668	0,40	tutto	1.067	70%	747	6
AR2 -7	SOZZIGALLI	2.984	0,25	tutto	746	100%	746	6
AR2 -8	CAPOLUOGO Via Caduti	12.787	0,40	tutto	5.115	100%	5.115	41
B2.1	CAPOLUOGO Via Morello	3.320	0,32	tutto	1.058	100%	1.058	8
B2.2	CAPOLUOGO Via Scuola da dismettere	5.270	0,40	tutto	2.108	100%	2.108	17
C1 - 3	CAPOLUOGO Arginetto Sud	66.670	0,36	tutto	18.001	100%	18.001	144
C2 - 1	CAPOLUOGO Zona Sportiva	51.507	0,15	tutto	7.726	100%	7.726	62
C2 - 5	SOZZIGALLI Via Sabbioni	28.916	0,20	tutto	5.783	100%	5.783	46
C1 - 2	CAPOLUOGO Corte	81.943	0,36	75%	14.625	95%	13.894	111
C1 - 2	CAPOLUOGO Corte - PEEP			30%	3.047	100%	3.047	24
C2 - 8	CAPOLUOGO Via Serrasina	28.300	0,35	tutto	9.900	100%	9.900	79
C2 -9	LIMIDI Via Papotti	55.600	0,17	tutto	9.450	88%	8.340	67
C2-4	LIMIDI Zona Nord	11.820	0,15	tutto	1.773	100%	1.773	14
C2-3	LIMIDI Lotto aggiuntivo nel C2.3	783	0,40	tutto	313	100%	313	3
AR1 - 10	Grande Rosa	9.367	0,40	tutto	3.747	100%	3.747	30
<b>1)TOTALE previsioni POC</b>		<b>370.759</b>			<b>93.959</b>		<b>90.847</b>	<b>727</b>

**Quota % di attuazione rispetto al dimensionamento residuo del PSC**

**Tab. B.1 - Programmazione degli ambiti specializzati per attività produttive, secondari e terziari**

ZONA	LOCALITA'	ST mq.	UT mq./mq	Quota di attuazione	SU aggiuntiva
D1	CAPOLUOGO Via Primo Maggio	4.762	0,70	Tutto	3.333
D1.6	APPALTO Area ex SICEM	Si tratta di intervento di trasformazione ad uso commerciale dell'insediamento ex- produttivo esistente; non si prevedono incrementi di SU			
D3.1-2	CAPOLUOGO Via Morello (centro culturale polivalente)	10.368	0.40	tutto	4.147
D3.1-9	LIMIDI Via Archimede	7.940	0.40	tutto	3.176
D3.1-10	CAPOLUOGO Via	117.656	0.40	0,60	28.237

	Arginetto (sud Soliera)				
<b>D3.1-11</b>	SOZZIGALLI Via Pellico	9.004	0.40	tutto	3.602
<b>D3.2-1</b>	CAPOLUOGO-APPALTO Via Modena-Carpi	7.997	0,40	tutto	3.199
<b>D3.2-43</b>	SOZZIGALLI Casa di Riposo	27.582	0,305	tutto	8.433
<b>1)TOTALE previsioni POC</b>		<b>185.309</b>			<b>54.128</b>

**Quota % di attuazione rispetto al dimensionamento del POC**

Per lo stato di attuazione dei comparti residenziali del Piano Operativo Comunale 2009-2014 vi è stato un reale avanzamento dei lavori solo in 5 delle 16 aree edificabili.

	ZONA	LOCALITA'
1	AR2-5	CAPOLUOGO Via 1° Maggio
2	C2-1	CAPOLUOGO Zona Sportiva
3	C1-2	CAPOLUOGO Corte
4	C2-8	CAPOLUOGO Via Serrasina
5	C2-9	LIMIDI Via Papotti

Per lo stato di attuazione degli ambiti per le attività produttive, secondari e terziari del Piano Operativo Comunale 2009-2014 vi è stato un reale avanzamento dei lavori solo in 1 delle 8 aree menzionate.

	ZONA	LOCALITA'
1	D3.2-1	CAPOLUOGO-APPALTO Via Modena-Carpi

- *Sistema insediativo storico;*

L'approfondimento in relazione al sistema insediativo storico si è sviluppato in due direzioni. Un primo filone ha inteso fare una ricognizione sulla presenza di elementi facenti parte del sistema insediativo storico all'interno delle aree interessate dalle modifiche o in prossimità ad esse. L'analisi sviluppata in base ai contenuti del PTCP, del PSC e delle foto aeree e successivamente verificata in sede di sopralluogo non ha riscontrato elementi significativi

Il secondo filone ha approfondito il reale valore storico-culturale o testimoniale degli edifici oggetto della proposta di modifica/stralcio delle tutele presenti.

Tale analisi è stata approfondita in particolare per le varianti n° 4.2.1 e 4.2.5, come richiesto in sede di Conferenza di pianificazione da parte della Provincia di Modena (cfr. punti successivi)<sup>1</sup>.

Variante n. 4.2.1: proposta di eliminazione di indicazione di Bene edilizio di interesse storico, testimoniale o ambientale' di un edificio ormai intercluso nell'area produttiva del capoluogo –

### **Relazione storico-architettonica**

Nella Variante si propone di eliminare la categoria di tutela S2/4 dell'edificio intercluso nell'area produttiva del capoluogo, tra via Scarlatti e via 1° Maggio per correzione di errore materiale in quanto l'edificio è collocato in ambito specializzato per attività produttive.

L'edificio è classificato come casa colonica con stalla e fienile: costituito quindi da una porzione abitativa affiancata in aderenza ad una porzione destinata a stalla/fienile. Il complesso presenta anche un corpo di fabbrica più basso (fig. 1).

In base alla cartografia storica a disposizione, il fabbricato dovrebbe risalire al primo quarto del secolo scorso. Risulta infatti presente nella cartografia IGM del 1933 (cfr. fig. 5), mentre è assente nella carta Carandini del 1825 (cfr. fig.2 ) nella cartografia IGM (cfr. fig. 3) e nel catasto di fine 800 (cfr. fig. 4 e 4a).

L'edificio presenta quindi caratteri tipologici generali riconducibili all'edilizia della prima metà del secolo scorso; più nello specifico caratteri propri dell'edilizia rurale povera, ma non sono tuttavia presenti elementi di pregio storico architettonico.

Il volume del fabbricato (a tre piani) ha forma di parallelepipedo, è presente un unico marcapiano in corrispondenza del piano primo: finestre e porte hanno luci rettangolari e non presentano elementi decorativi; conferendo alle facciate una

Lo stato di conservazione dell'edificio è pessimo, in particolare le condizioni statiche dell'edificio risultano estremamente precarie, a seguito del parziale crollo della copertura e anche in relazione alla presenza di numerose lesioni nelle murature, per cui l'edificio risulta da vari anni inagibile. La mancanza di manutenzione dovuta all'abbandono (l'edificio non è utilizzato da decenni) ha portato poi anche ad una condizione di degrado diffuso dei materiali e delle finiture (intonaci, tinteggi, murature, copertura, ecc.); che renderebbero estremamente oneroso un eventuale intervento di recupero; per cui nel passato non sono mai state trovate idonee condizioni di fattibilità.

---

<sup>1</sup> Non è stato possibile reperire altra documentazione in merito ai criteri e alla metodologia utilizzata per l'inserimento del bene fra quelli di interesse storico-testimoniale, e per l'attribuzione delle categorie di intervento. Si è pertanto ragionato in modo deduttivo.





Fig. 3: cartografia IGM 1890

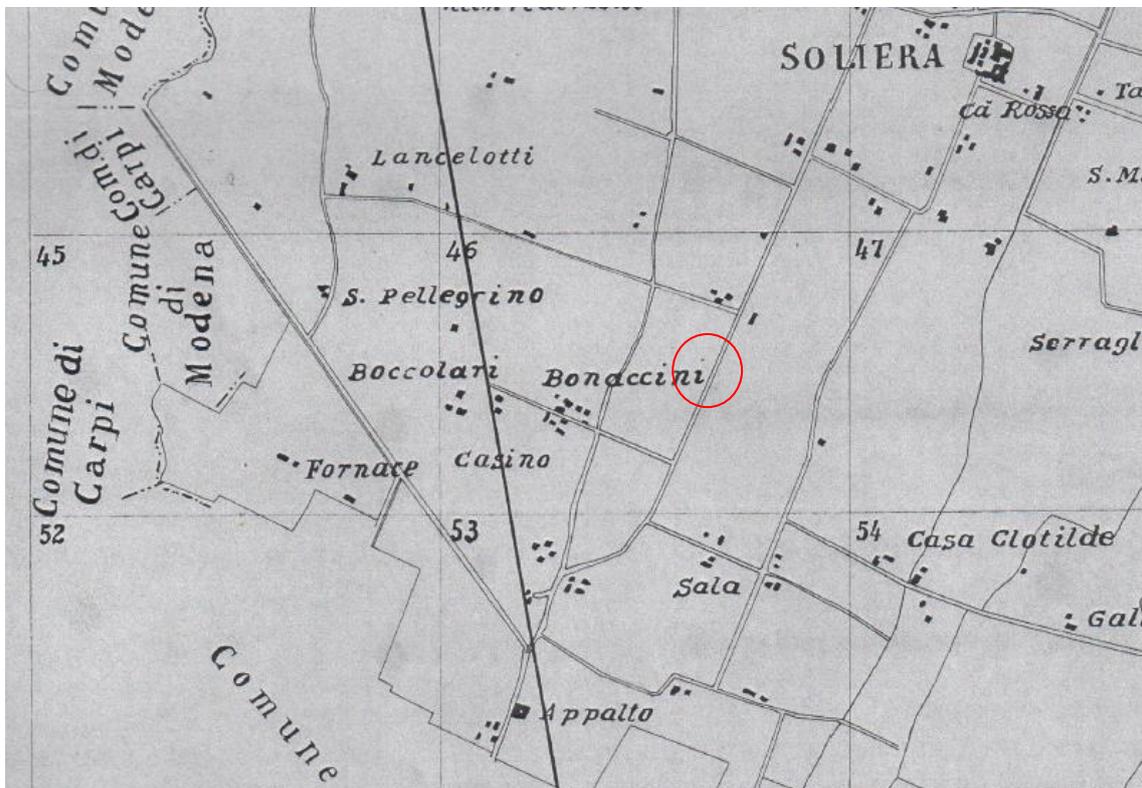


Fig. 4: Catasto d'Impianto 1890





**Fig. 5: Stato di fatto, fronte Sud-Est e Sud-Ovest**



**Fig. 6: Stato di fatto, fronte Nord-Ovest e Sud-Ovest**

**Valutazioni (integrazioni in fase di controdeduzioni)**

- 1) Analisi della formazione storica dell'insediamento e della classificazione urbanistica (integrazioni in fase di controdeduzioni)

Dalle analisi sopra presentate emerge che l'edificio non compare:

- nella "Carta Carandini col\_12\_sez\_18" del 1825 (fig. 2 QC)

- nella “Cartografia IGM” del 1890 (fig. 3 QC)
- nel “Catasto d’Impianto” del 1890 (fig. 4 QC)
- nel foglio 46\_Catasto austriaco del 1890 (fig. 4a QC),

mentre lo stesso risulta essere presente nella cartografia IGM del 1933 (fig. 5 QC).

Pertanto la costruzione dell’edificio risale alla prima metà del ‘900, epoca in cui sono stati costruiti la gran parte degli edifici rurali presenti nel Comune di Soliera. Il fabbricato risulta inoltre visibile nella fotografia RAF del 5.9.1944, come correttamente evidenziato dall’Osservazione dell’IBACN. E’ evidente peraltro come tale elemento di per sé non sia sufficiente a supportare il mantenimento di una tutela.

Si evidenzia inoltre che il fabbricato in origine inserito in un contesto agricolo, è stato successivamente riclassificato in ambito B1\* (Zone urbane prevalentemente residenziali consolidate, ricadenti, ai sensi del PSC, all’interno degli ambiti specializzati per attività produttive); e di nuovo poi è stato successivamente riclassificato in zona produttiva, al pari dell’edificio presente all’intorno.

Tale zonizzazione determina una difficoltà oggettiva di possibile recupero e riuso del fabbricato, come testimoniano i lunghi anni di abbandono e degrado che hanno deteriorato irrimediabilmente l’edificio.

## 2) Analisi del valore storico culturale testimoniale (integrazioni in fase di controdeduzioni)

Il complesso soggetto a variante è classificato come casa colonica e costituito da abitazione, stalla, fienile e un corpo di fabbrica più basso. L’impianto planimetrico è rettangolare e si sviluppa su tre piani.

Diversi sono i fattori di degrado chiaramente leggibili su strutture e finiture del fabbricato. Le murature in laterizio, che presentano numerose fessurazioni, sono rivestite da uno strato di intonaco che ha perso ormai la tonalità rossastra originaria (riscontrabile in alcune porzioni vicino alla copertura) e con presenza di efflorescenze (formazione di sali), patine biologiche.

Le aperture delle facciate sono rettangolari con infissi di legno in pessimo stato.

È presente un sottile marcapiano in corrispondenza del primo piano, ma nel complesso l’edificio è privo di elementi di pregio architettonico-formale.

I gravi cedimenti della copertura (a 4 falde con manto in coppi) e le lesioni nella muratura portante, rendono l’edificio inagibile ormai da vari anni, e il recente terremoto ha peggiorato ulteriormente la situazione.

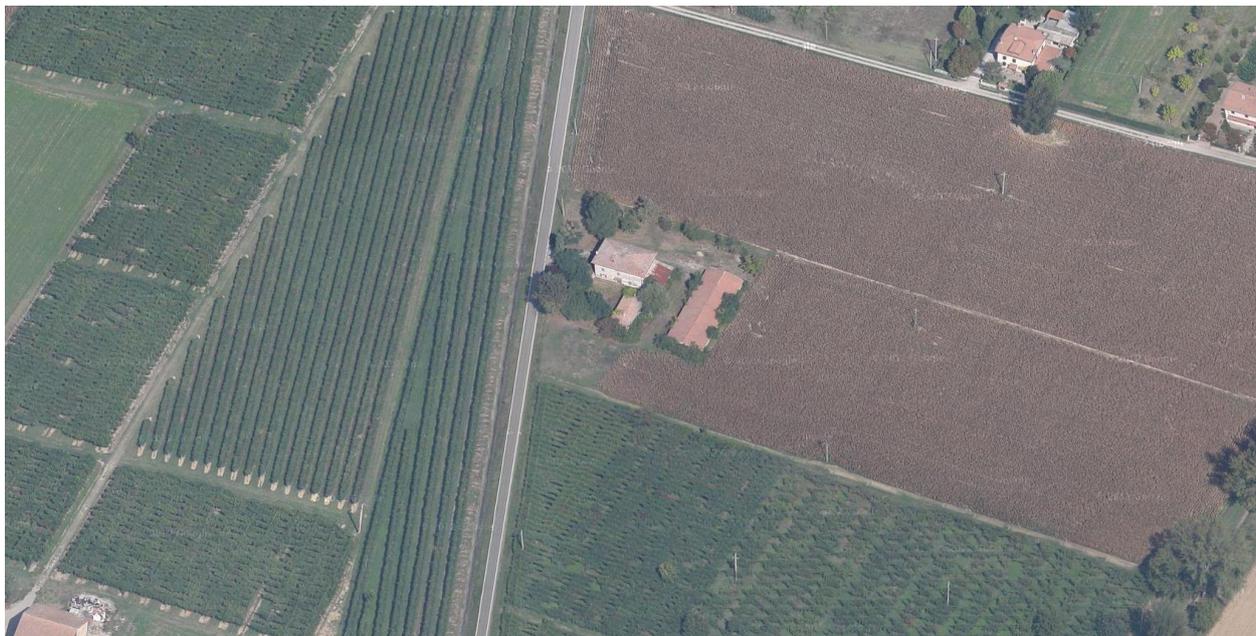
Si ritiene pertanto che l’eliminazione dell’indicazione di tutela di tipo A2.A e A3.A sia coerente con le caratteristiche del bene caratterizzate da condizioni statiche compromesse, della sostanziale

assenza di elementi di particolare pregio (presenti invece in altri edifici aventi stesso grado di tutela) e dalla totale compromissione del contesto.

Variante n. 4.2.5: proposta di 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.

### **Relazione storico-architettonica**

La variante adottata si propone di riclassificare l'edificio rurale dalla categoria di tutela A2 tipo A alla categoria di tutela A2 tipo B, che appare più coerente con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche del fabbricato, più omogenea ad altri fabbricati con caratteristiche simili e in grado di garantire la tutela degli elementi di pregio ancora presenti consentendo un efficace recupero del fabbricato.



**Fig. 7: Vista aerea del complesso**

Il nucleo individuato comprende una casa colonica composta da un fienile/stalla e da un basso comodo (cfr. fig. 7). Dalle cartografie si rileva che l'edificio risale a un'epoca successiva al 1933, non compare infatti ne nella carta Carandini del 1825 (cfr. fig. 8), nè nella cartografia IGM del 1890 (cfr. fig. 9) ne nel catasto austriaco del 1890 (cfr. fig. 10-10a), nè nella Cartografia IGM del 1933 (cfr. fig. 11).

L'edificio principale, utilizzato come abitazione, presenta una copertura a quattro falde con manto in coppi.

---

Attualmente il fabbricato presenta delle superfetazioni rispetto alle caratteristiche proprie di questa tipologia di edificio. La presenza del portico (porta morta) è visibile solo sul lato Nord dell'edificio (cfr. fig. 15). Sul lato Sud è presente solo una semplice porta d'ingresso, risultando la porta morta parzialmente tamponata (cfr. fig. 13).

Quali elementi di pregio si riconoscono il marcapiano del primo solaio ed una zoccolatura alla base e l'abbaino (cfr. fig. 13). Il comignolo che viene descritto come elemento di pregio nella relativa scheda del censimento non è più presente, sostituito da una nuova canna fumaria esterna sulla facciata Ovest (cfr. fig. 12).

Le aperture sui fronti principali risultano non allineate e sono visibili diversi interventi di tamponamento delle aperture originali (cfr. figg. 14 e 15). Si rileva inoltre la presenza di una nuova apertura che interrompe il marcapiano (cfr. fig. 12).

Internamente sono presenti modifiche ai piani in quanto è riconoscibile l'utilizzo di nuovi solai in latero-cemento (vedi foto 4) al posto di quelli in legno originali.

Si evidenziano importanti interventi interni di ristrutturazione che hanno modificato il fabbricato e le finiture dello stesso (cfr. fig. 16).

Lo stato di conservazione del complesso è mediocre, a causa della carenza di interventi di manutenzione riguardanti sia le strutture che le opere di finitura (intonaco, elementi di decoro e serramenti).

Da un punto di vista strutturale si rileva una lesione verticale passante (cfr. fig. 13), che interessa le aperture nella muratura.

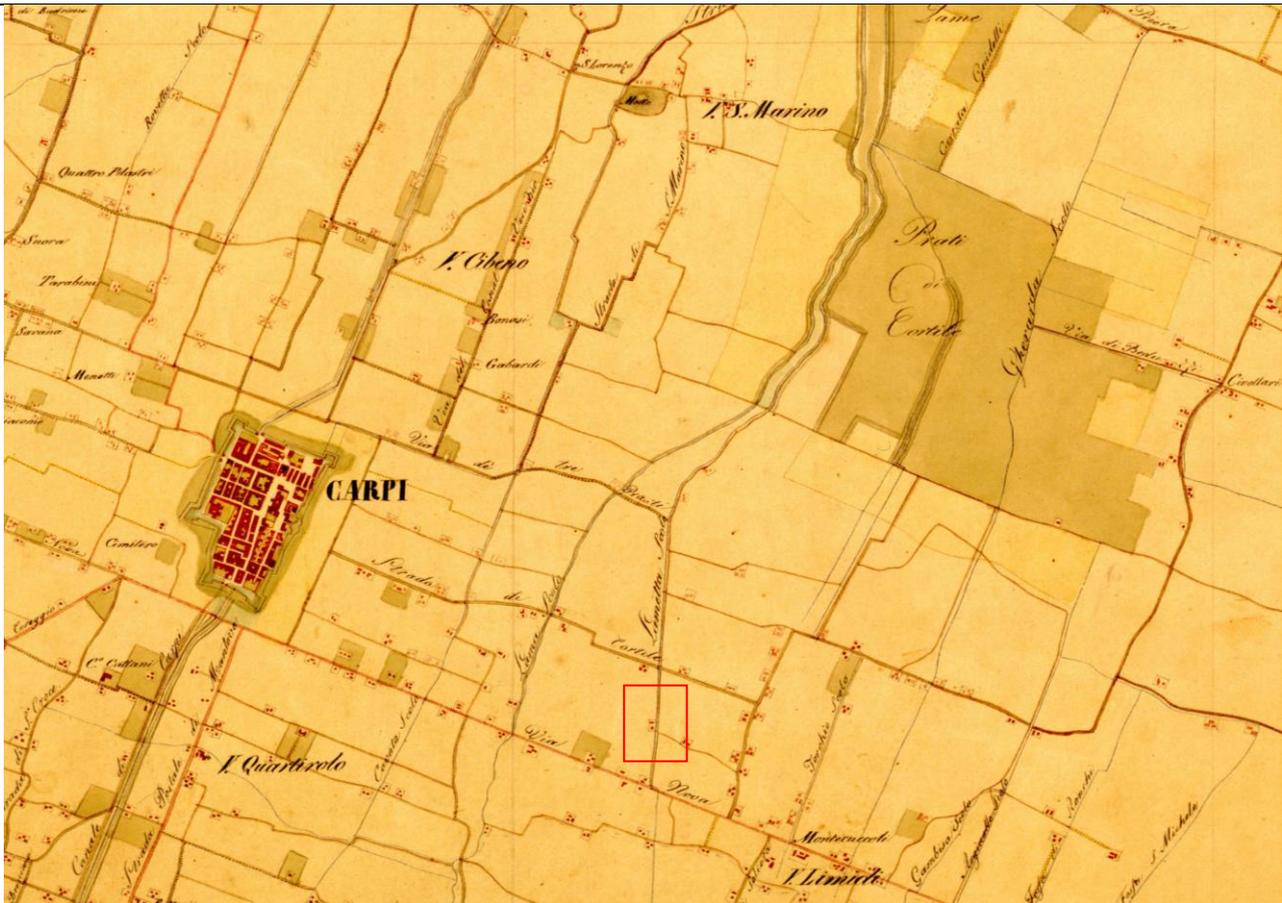


Fig. 8: Carta Carandini\_col\_12\_sez\_17 1825

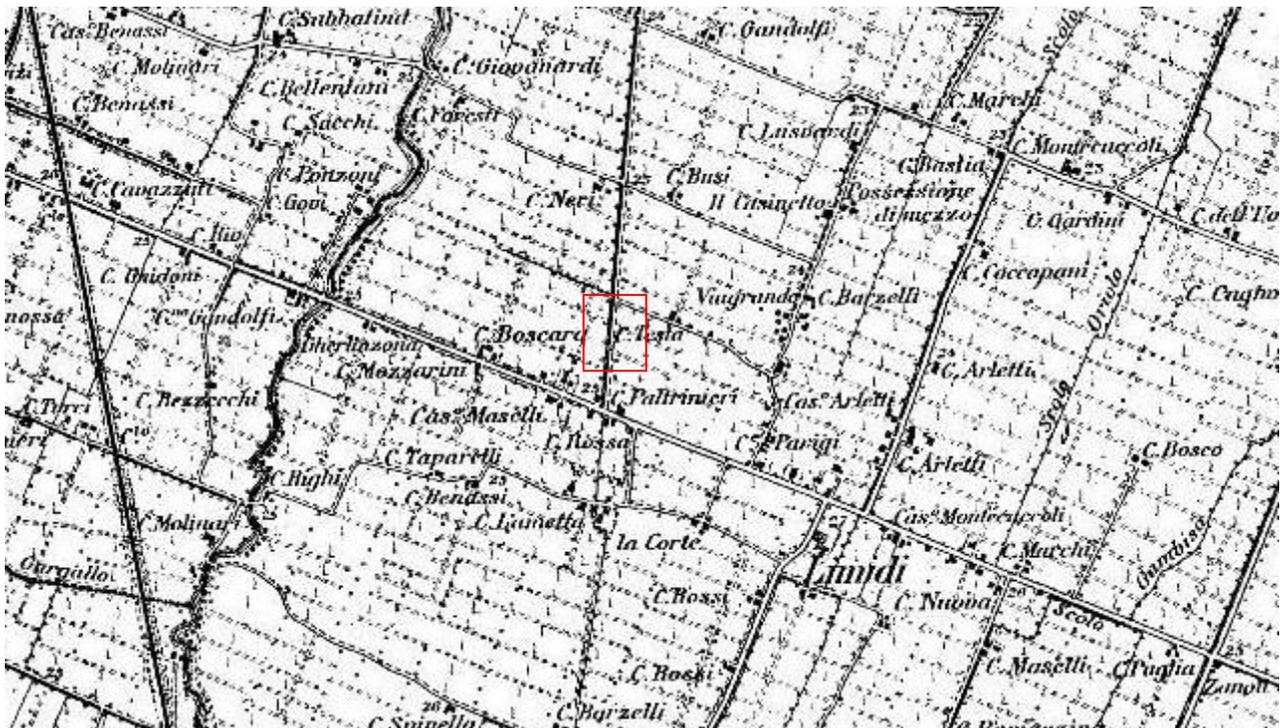


Fig. 9: cartografia IGM 1890

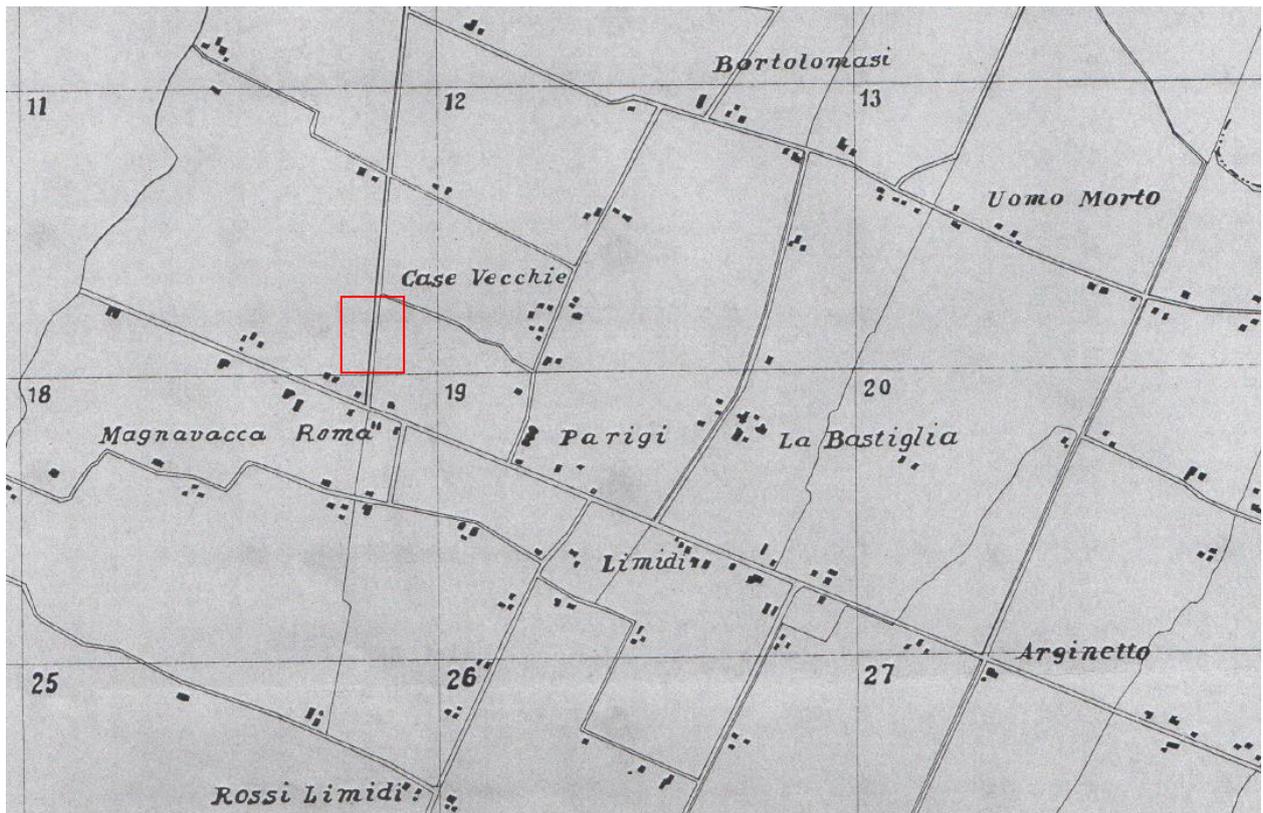


Fig. 10: Catasto d'impianto 1890

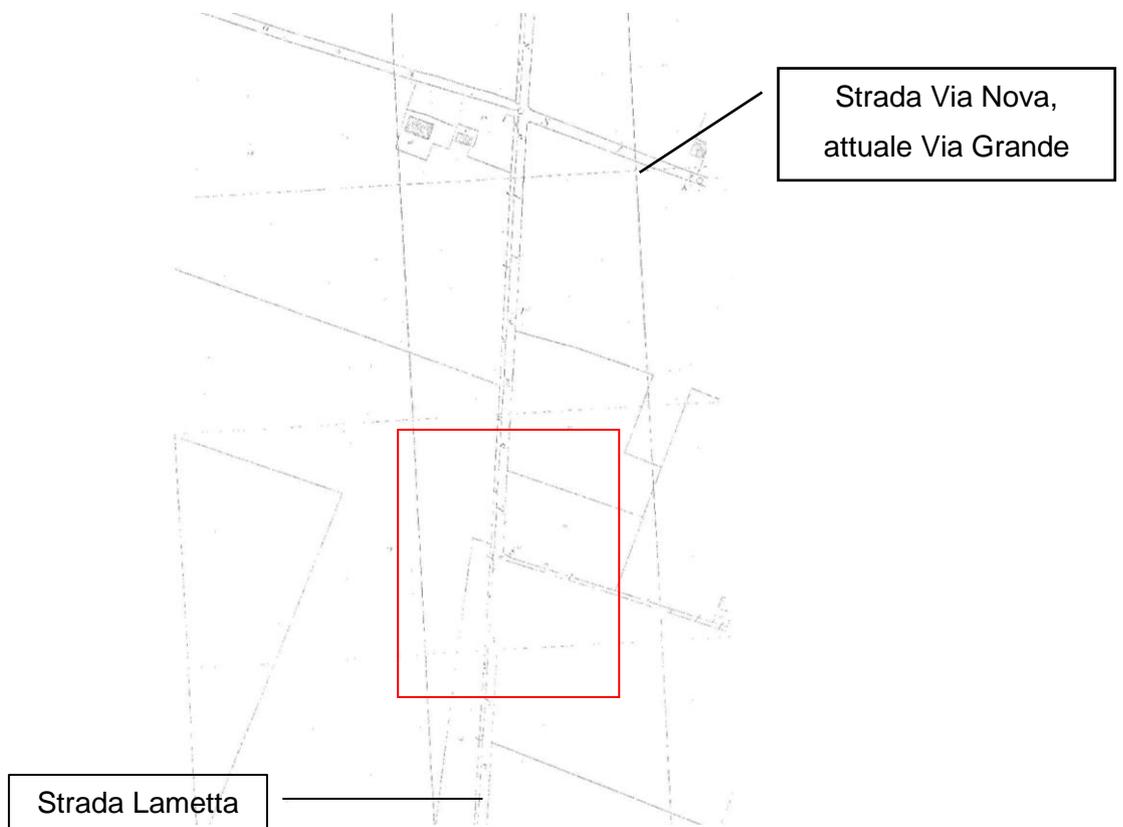


Fig. 10a: Foglio 10 e 11 Catasto austriaco 1890





**Fig. 13: Prospetto Sud**



**Fig. 14: Prospetto nord**



**Fig 15: Prospetto nord**



**Fig. 16: particolare dell'interno**

**Valutazioni: (integrazioni in fase di controdeduzioni)****1) Analisi della formazione storica dell'insediamento e della classificazione urbanistica (integrazioni in fase di controdeduzioni)**

Dalle analisi sopra presentate emerge che l'edificio non compare:

- nella "Carta Carandini col\_12\_sez\_17" del 1825 (fig. 8 QC)
- nella "Cartografia IGM" del 1890 (fig. 9 QC)
- nel "Catasto d'Impianto" del 1890 (fig. 10 QC)
- nel foglio 10 e 11\_Catasto austriaco del 1890 (fig. 10a QC),
- cartografia IGM del 1933 (fig. 11 QC).

Dalle Cartografie si rileva quindi che l'edificio risale ad un'epoca successiva al 1933. Oggi è ancora inserito in ambito rurale.

**2) Analisi del valore storico culturale testimoniale (integrazioni in fase di controdeduzioni)**

L'edificio principale è utilizzato come abitazione e il complesso comprende anche una stalla – fienile e un basso comodo. Come elementi di pregio sono attualmente presenti un marcapiano, la zoccolatura alla base e l'abbaino. Il fabbricato presenta superfetazioni rispetto alle caratteristiche tipiche di questa tipologia di edificio:

- la porta morta risulta parzialmente tamponata sul lato sud,
- le aperture sui fronti principali non sono allineate e presentano tamponamenti,
- si rileva la presenza di un'apertura che interrompe il marcapiano,
- si riscontra l'utilizzo di nuovi solai in latero-cemento, rispetto a quelli classici in legno.

Lo stato di conservazione è mediocre e dal punto di vista strutturale si rileva una lesione che interessa le aperture della muratura.

L'edificio si caratterizza per la perdita di caratteristiche tipologiche e di pregio architettonico che ne giustificavano la precedente classificazione, risultando inoltre in mediocri condizioni di manutenzione.

Si ritiene pertanto coerente con le reali caratteristiche del bene e con gli obiettivi di riqualificazione e di tutela dello stesso, la modifica della categoria di tutela da restauro e risanamento conservativo di tipo A (A2 tipo A), a restauro e risanamento conservativo tipo B (A2 tipo B), che consente un più agevole recupero del fabbricato stesso.

---

- *Sistema ambientale;*

L'approfondimento in relazione al sistema ambientale ha inteso fare una ricognizione sulla presenza di elementi meritevoli di tutela nelle aree oggetto di variante.

In generale tali approfondimenti non hanno mostrato elementi di criticità, anzi, in diversi casi la verifica ha sottolineato la presenza di elementi significativi da un punto di vista ambientale che le modifiche contribuiscono a tutelare (si vedano le modifiche 1.1 a Soliera e 1.4 a Limidi, che interessano aree con presenza di alberatura di alto fusto, prossime ad aree urbane, che la Variante riclassifica da territorio urbano in zona agricola).

Le verifiche sono state sviluppate mediante confronto con la cartografia di PTCP, di PSC, con sopralluoghi e foto aeree (per le quali si rimanda al Documento Preliminare).

E' emerso un unico elemento di attenzione, che riguarda la modifica 2.3 'Nuovo ambito specializzato per attività produttive prevalentemente secondarie' D3.1 n° 12 a Soliera.

L'area è interna alle "Aree di tutela dei corpi idrici sotterranei", di cui all'art. 2.2.4 del RUE, individuate nella tavola 2.3 del PSC (ma non individuata dal PTCP). L'articolo dà una serie di prescrizioni in ordine agli insediamenti, alla realizzazione di infrastrutture interrato, parcheggi ecc., che non risultano ostativi per la riclassificazione dell'area, fermo restando il loro rispetto in fase di attuazione.

**RUE, art. 2.2.4 Tutela dei corpi idrici sotterranei**

1. Le aree di tutela dei corpi idrici sotterranei sono individuate dal PSC, sulla base dell'indagine geologica, come le porzioni di territorio ove i corpi idrici sotterranei sono in più diretta comunicazione con le acque superficiali e alle aree rappresentate nella "Carta della vulnerabilità dell'acquifero superficiale" aventi vulnerabilità "alta" e "medio-alta".

2. Nelle aree individuate sono vietati:

a. gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati

provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;

b. l'insediamento di industrie o depositi che trattano fluidi o sostanze idrosolubili che possono inquinare la falda in caso di sversamenti accidentali;

c. la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di seconda categoria tipo a), di cui alla deliberazione del Comitato Interministeriale 27 luglio

1984, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia.

3. La realizzazione di infrastrutture interrato o in trincea (ad es. sottopassi stradali o ferroviari) che possono produrre interferenze sul flusso idrico della falda freatica per uno sviluppo lineare superiore a m. 100, è da sottoporre a Studio di Impatto Ambientale.

4. In tutti gli interventi RC, RE, AM, RI, NC, CD, qualora l'edificazione non sia

allacciabile alla rete di pubbliche fognature recapitanti al depuratore, dovranno essere adottati idonei sistemi di trattamento atti a garantire il rispetto dei limiti normativi; sono comunque vietate la subirrigazione o la utilizzazione di fosse a dispersione diretta.

5. Le superfici di calpestio degli allevamenti su lettiera o stabulazione in esterno e allevamenti suini con pulitura a secco degli stalli dovranno essere dotati di idonei pozzetti di accumulo del percolato.

6. I bacini o serbatoi di accumulo e stoccaggio dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici, siano essi a cielo aperto o interrati, dovranno essere impermeabilizzati con materiali artificiali, fermo restando la conformità ai "Requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale" stabiliti dalla Deliberazione G.R. n. 3003 del 01/08/1995 ai sensi della L.R. n. 50 del 24/04/1995. Esse dovranno essere ubicati, per quanto possibile, in maniera tale da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico;

le modalità di esecuzione dovranno inoltre prevedere accorgimenti specifici di mitigazione dello stesso quali, ad esempio, barriere verdi.

7. In tutti i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, pubblici o privati, si prescrive che la superficie destinata alla sosta di veicoli sia pavimentata in modo tale da renderla impermeabile e che le acque meteoriche di "prima pioggia" (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia) siano raccolte e convogliate in un disoleatore e, poi con le acque

nere, condotte ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato. La norma vale inoltre per tutte quelle superfici dove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti (quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli). Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di accesso e di manovra dei parcheggi.

In riferimento alla necessità di corredare la documentazione con uno studio idrologico – idraulico da sviluppare secondo i criteri definiti dal c. 6 dell'art. 11 del PTCP, si rileva come il Comune di Soliera abbia già proceduto negli anni 2009 e 2011 a produrre studi idraulici in relazione al possibile scioglimento dell'argine del Secchia, con riferimento al capoluogo, e alle frazioni di Limidi e Sozzigalli, cui si rimanda.

Si ritiene peraltro opportuno, anche in relazione alle ridotte risorse disponibili, rinviare la redazione di tale studio alla prossima redazione del PSC, nel quale potrà essere inquadrato in un più complessivo progetto di piano e in una esaustiva e complessiva indagine dello stato di fatto del territorio comunale.

#### - *Sistema della mobilità;*

Gli approfondimenti in riferimento al sistema della mobilità hanno riguardato tre aree, oggetto delle varianti n° 2.1 'Previsione di 'Ambito per nuovi insediamenti C2 n° 13', n° 1.2 'Stralcio di una parte del comparto d'espansione per attività produttive n.10' e n° 2.3 'Nuovo ambito specializzato per attività produttive prevalentemente secondarie' D3.1, n° 12.

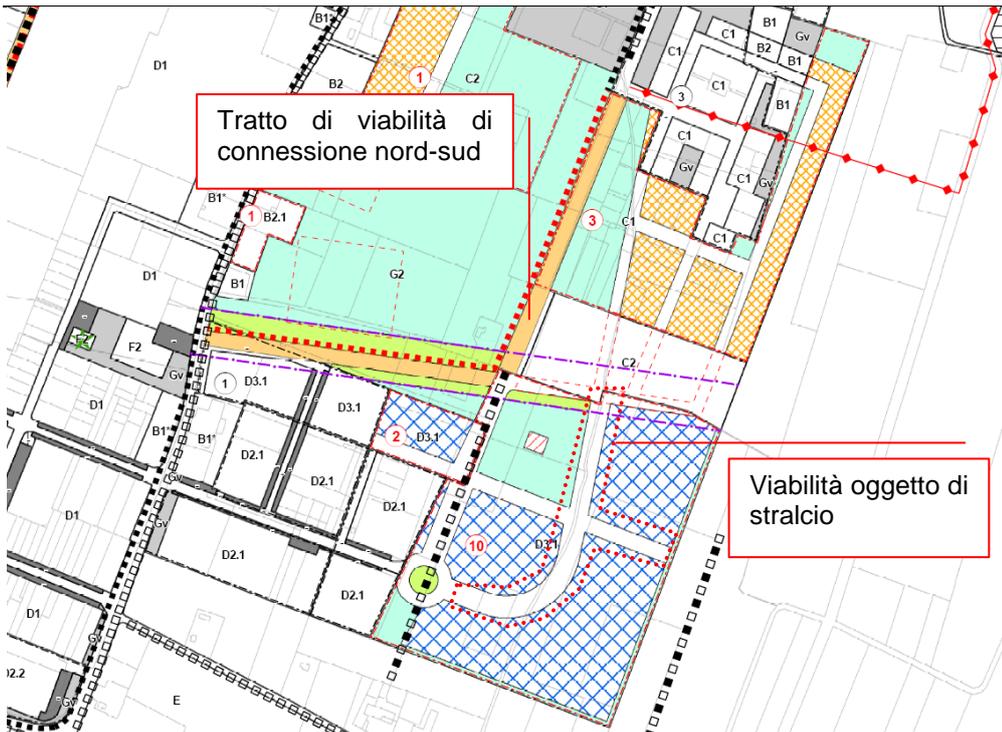
In riferimento alla modifica 2.1, è stata effettuata una ricognizione per rilevare eventuali elementi di criticità su via Donatori di Sangue, strada su cui insiste l'asilo nido. Dall'analisi si evince che la forte affluenza connessa all'attività di servizio determina problematiche alla circolazione stradale, negli orari di accesso e uscita dall'asilo. Tali criticità potranno ragionevolmente essere risolte mediante la previsione di un altro accesso da realizzare utilizzando un'area libera nell'ambito consolidato (vedi figura sottostante).



**Fig. 17: il nuovo accesso carrabile e ciclopedonale del comparto C2 n° 13**

In riferimento alla modifica 1.2, è stato analizzato il funzionamento della rete viaria nel caso di stralcio della porzione più orientale dell'ambito, oltre il cavo Arginetto e della viabilità in previsione al suo interno. Tale viabilità, individuata nella cartografia di RUE-POC, tav 1.3, si allaccia a via Arrigo Boito tramite rotatoria, proseguendo prima con andamento est-ovest e poi nord-sud, per collegarsi con la viabilità presente e prevista a nord dell'ambito. Essa riveste funzione di distribuzione interna all'ambito e di drenaggio del traffico verso nord.

Come si evince dalla figura sottostante l'eliminazione della viabilità che interessa la porzione oggetto di stralcio, non preclude la accessibilità al comparto, né la possibilità di realizzare un collegamento nord-sud, che viene comunque svolto dalla viabilità in progetto al margine occidentale dell'ambito.



**Fig. 18: Estratto del POC vigente, tav 1.3.**

In riferimento alla modifica 2.3, è stata effettuata una ricognizione per valutare le condizioni di accessibilità al nuovo ambito, garantita da via Morello di Mezzo. Tale strada presenta un fondo buono e una sezione di larghezza standard (pari a ca. 7,0 m), adeguata a sostenere il transito dei mezzi pesanti, che già ora la percorrono senza criticità. Non risultano criticità connesse ai flussi di traffico presenti.



**Fig. 19: via Morello di Mezzo**

## - **QUADRO CONOSCITIVO VARIANTE 2016**

### - *Premessa*

Il PRG del Comune di Soliera è stato convertito nei nuovi strumenti urbanistici previsti dalla LR 20/2000 nel 2003, nella fase di conversione non è stato elaborato un quadro conoscitivo di cui si ha una prima stesura solo con la Variante 2013-II approvata nel 2015 che, vista l'assenza di un quadro conoscitivo precedente, si assumerà come base di partenza da integrarsi rispetto alle tematiche oggetto della presente variante riportate nel dettaglio in Relazione Illustrativa.

Il Quadro Conoscitivo si articola nei seguenti sistemi

- sistema socio- economico e dimensionamento del piano;
- sistema insediativo storico;
- sistema ambientale;
- sistema della mobilità e infrastrutture;

Per ognuno di questi sono stati sviluppati degli approfondimenti conoscitivi in relazione alle modifiche oggetto di variante.

Il Quadro conoscitivo è stato inoltre integrato con degli approfondimenti riguardanti le tutele, i vincoli e i rispetti ed in particolare le fasce di rispetto generate dai gasdotti localizzati nell'Area Sud Est del Comune, i vincoli relativi alla criticità idraulica come individuati dal PGRA (Piano Gestione Rischio Alluvioni Bacino Po' approvato con delibera del CI n.2/2016), e il coordinamento con il Piano di Zonizzazione acustica da adeguarsi a seguito dell'Adozione della presente Variante al PSC.

In considerazione dei limitati effetti complessivi apportati dalle modifiche oggetto della presente Variante, le analisi sono state sviluppate in maniera esclusivamente qualitativa eccezion fatta per il sistema socio-economico.

Il sistema socio- economico è quello che necessita di maggior approfondimento anche in relazione alla presenza di modifiche derivanti dall'avvio del processo di formazione del nuovo Piano Operativo Comunale POC 2017-2022, iniziato con la pubblicazione di un Avviso Pubblico che ha aperto una procedura concorsuale atta a determinare le aree da inserire nel nuovo POC e 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).

---

- *Sistema Socio economico e dimensionamento del piano*

Si intende qui fare una valutazione aggiornata sull'andamento demografico del Comune di Soliera, avanzando un' ipotesi sul trend per gli anni futuri, ai fini di comprendere l'evolversi delle esigenze abitative nel territorio comunale e , parallelamente ad una valutazione sullo stato di attuazione delle previsioni per le nuove aree di espansione e riqualificazione previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

*Analisi dell'evoluzione demografica*

L'analisi dell'evoluzione demografica si sviluppa dai precedenti studi, i primi già contenuti nella Relazione Illustrativa del PSC vigente, con dati risalenti al 1991 e successivamente aggiornati al 2006, a seguito della Variante 12/2009, del 2013 e, in questa sede, aggiornati al 2015.

Tale analisi ha sinteticamente fornito le seguenti indicazioni:

- Nel corso degli anni '90 la crescita della popolazione si attesta complessivamente a +15,9%, corrispondente a circa 182 persone l'anno, ovvero circa tre volte la crescita di popolazione degli anni '80.
- Il tasso di crescita maggiore si registra nella seconda metà degli anni '90. Osservando i dati per quinquennio risulta che a fronte di una crescita del +4,5% nel quinquennio 1991-1996, la crescita del quinquennio 1996-2001 è pari al 10,9%.
- Nel quinquennio compreso tra il 2001 e il 2006 la popolazione cresce ancora del 10,3% ossia in linea con il quinquennio precedente. Su base decennale 1996-2006 si arriva ad una crescita record del 22% , superiore a quella che si era registrata negli anni '70, che era stato il precedente periodo di maggiore crescita.
- nel successivo quinquennio 2007- 2011 la popolazione cresce ancora ma percentualmente in maniera inferiore, tornando su valori prossimi a quelli di inizio anni '90. Andando nel dettaglio delle variazioni annue, si nota una netta riduzione della popolazione residente a partire dal 2009, con valori che tornano a scendere sotto l'1%, effetto della crisi che si sviluppa a partire dal 2008.
- Il tasso di crescita tra il 2012 e il 2015 è stato prossimo allo zero (0,3%). Nel 2013 si rileva, per la prima volta negli ultimi 20 anni, una riduzione del numero di residenti, con una flessione dello 0,60% dato da ritenersi imputabile alla somma degli effetti del sisma e del perdurare della crisi economica che ha particolarmente colpito il settore produttivo, particolarmente importante nell'economia solierese e che ha determinato l'abbandono da parte di residenti (specie di immigrazione recente), verso altri territori o verso i territori d'origine.

Il trend negativo si è comunque arrestato già dall'anno successivo; nel 2014 gli abitanti sono nuovamente aumentati anche se la crescita si è mantenuta su livelli contenuti.

Intervallo anni	variazione residenti	variazione %
1991 - 1996	516	4,5%
1996 - 2001	1.302	10,9%
2001 - 2006	1.360	10,3%
2007 - 2011	751	5,1%
2012 - 2015*	41	0,3%

*Tab. 1 Andamento demografico: Variazione per quinquenni*

\*in rosso evidenziati i dati relativi agli ultimi anni e non considerati in sede di ultima Variante al PSC

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

Anno	Residenti	residenti Variazione	residenti var. %	Famiglie	famiglie variazione	famiglie var. %	Componenti per famiglia
1991	11.408			3.935			2,9
1992	11.450	42	0,37%	4.100	165	4,19%	2,79
1993	11.498	48	0,42%	4.116	16	0,39%	2,79
1994	11.676	178	1,55%	4.208	92	2,24%	2,77
1995	11.801	125	1,07%	4.311	103	2,45%	2,74
1996	11.924	123	1,04%	4.404	93	2,16%	2,71
1997	12.149	225	1,89%	4.516	112	2,54%	2,69
1998	12.418	269	2,21%	4.668	152	3,36%	2,78
1999	12.637	219	1,76%	4.795	327	7,32%	2,64
2000	12.922	285	2,26%	4.926	131	2,73%	2,62
2001	13.226	304	2,35%	5.068	142	2,88%	2,61
2002	13.539	313	2,37%	5.211	143	2,82%	2,6
2003	13.783	244	1,80%	5.310	99	1,90%	2,6
2004	14.056	273	1,98%	5.462	152	2,86%	2,57
2005	14.195	139	0,99%	5.555	93	1,70%	2,56
2006	14.586	391	2,75%	5.742	187	3,37%	2,54
2007	14.870	284	1,95%	5.832	90	1,57%	2,55
2008	15.103	233	1,57%	6016	184	3,16%	2,51
2009	15.226	123	0,81%	6067	51	0,85%	2,51
2010	15.289	63	0,41%	6140	73	1,20%	2,49
2011**	15.337	48	0,31%	6190	50	0,81%	2,48
2012	15.420	83	0,54%	6.292	102	1,65%	2,45
2013*	15.328	-92	-0,60%	6.238	-54	-0,86%	2,46
2014*	15412	84	0,55%	6274	36	0,58%	2,4564871
2015*	15461	49	0,32%	6286	12	0,19%	2,4595927

*Tab. 2 Andamento demografico: popolazione, famiglie, variazioni*

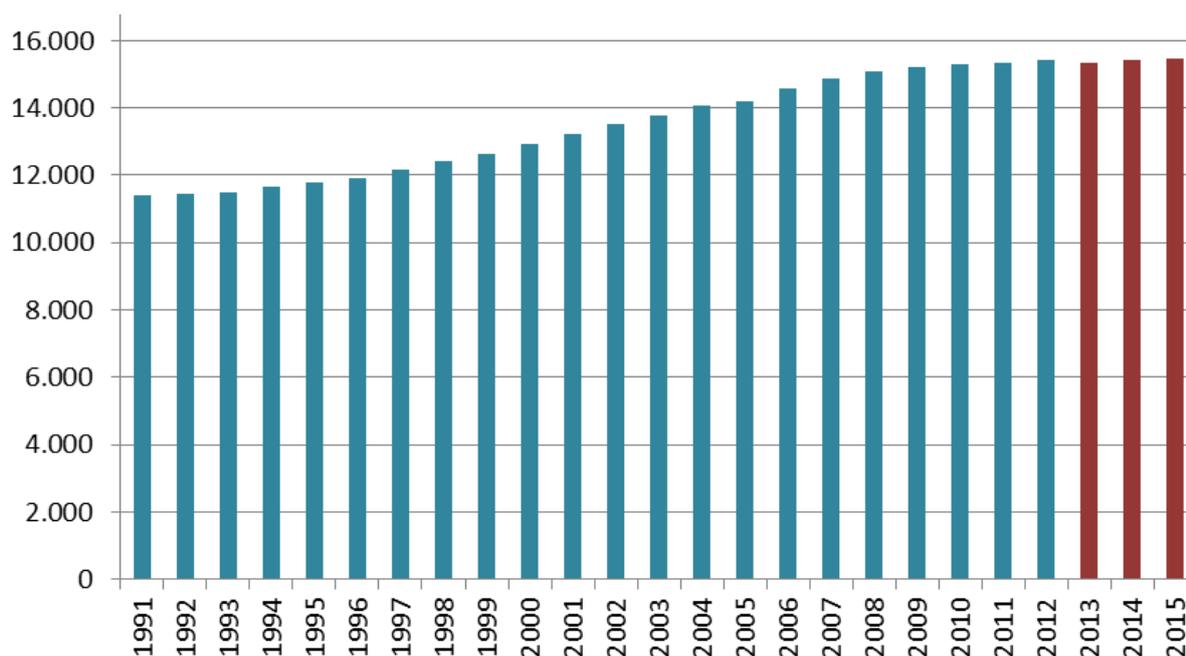
\*in rosso evidenziati i dati relativi agli ultimi anni e non considerati in sede di ultima Variante al PSC

\*\* Il Censimento del 2011 (con dati relativi a inizio ottobre del 2011), fornisce un valore per la popolazione residente pari a 15.061 abitanti.

Accanto al dato sulla popolazione residente è rilevante il dato sul numero di famiglie, che fornisce indicazioni precise sulle necessità di alloggi. Tale indicatore segue il trend della popolazione e vede come unico anno di flessione negativa il 2013. Si rileva peraltro che tale dato risente non solo del numero complessivo dei residenti, ma anche del fenomeno della riduzione del numero di componenti medi legata alla evoluzione della società. Tale fenomeno, anch'esso costante negli ultimi 20 anni si mantiene anche recentemente, in anni in cui si è assistito ad una riduzione dell'incremento demografico, facendo sì che la variazione percentuale si mantenga abbastanza elevata, e comunque superiore all'1% fino al 2012; il 2013 segna un'inversione di tendenza e negli ultimi due anni la variazione, seppur positiva, si assesta invece su valori nettamente inferiori all'1%

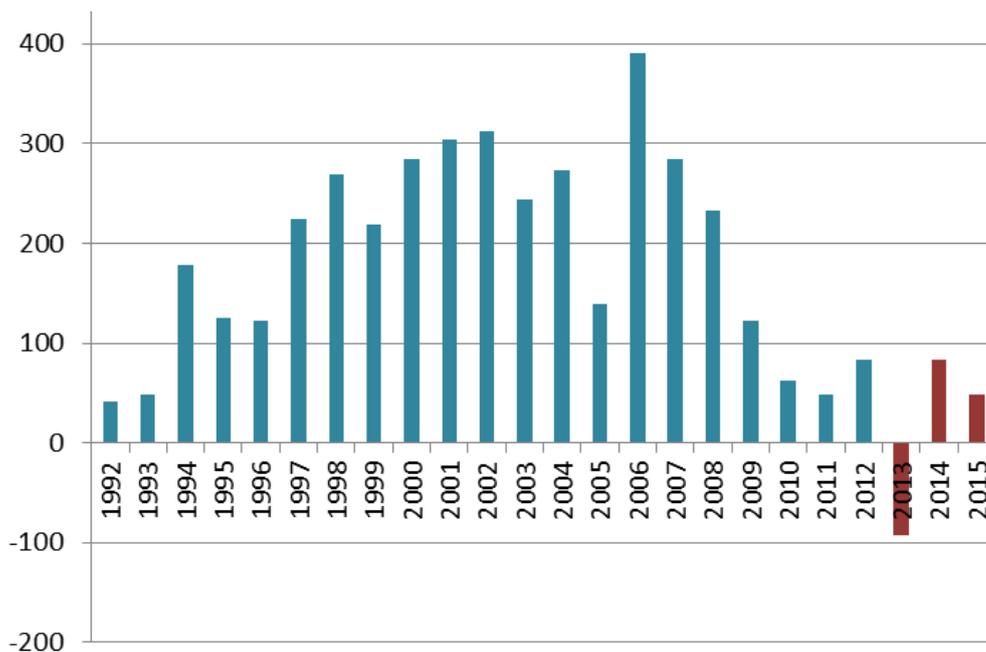
Nel complesso l'analisi mostra che, seppur con un calo dovuto alla crisi, negli ultimi anni si mantiene una tensione abitativa positiva.

GRAFICO 1. POPOLAZIONE RESIDENTE



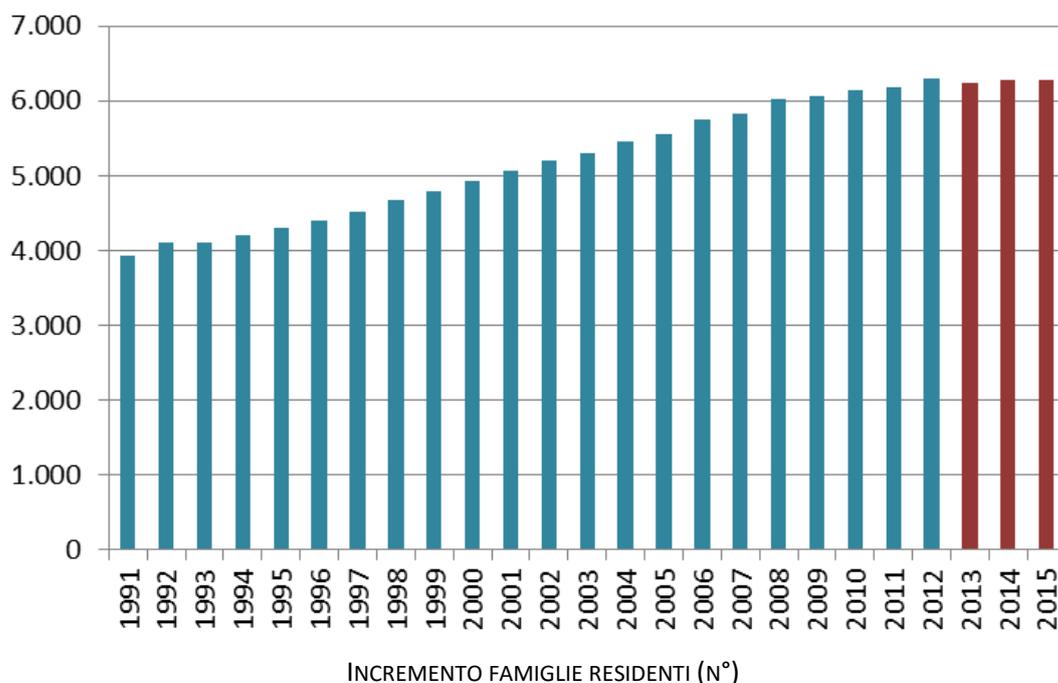
\*in rosso evidenziati i dati relativi agli ultimi anni e non considerati in sede di ultima Variante al PSC

GRAFICO 2: INCREMENTO POPOLAZIONE RESIDENTE (N)

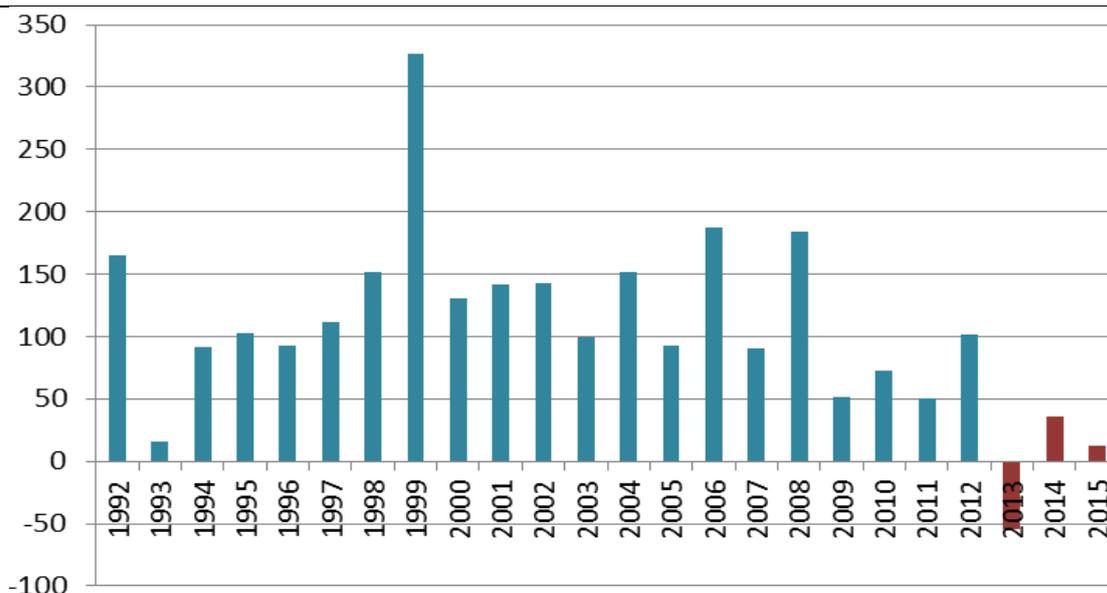


Come è evidente dai grafici di cui sopra, nel corso degli ultimi venti anni la popolazione ha continuato a crescere anche se con diverse velocità. Le variazioni dei residenti mostrano una crescita particolarmente sostenuta negli anni dal 1998 al 2004, con picchi massimi di +313 unità nel 2002 e negli anni compresi fra il 2005 e il 2007, con picchi massimi di +391 nel 2006, per vedere un brusco calo dal 2008.

GRAFICO 3: N. FAMIGLIE RESIDENTI



INCREMENTO FAMIGLIE RESIDENTI (N°)



\*in rosso evidenziati i dati relativi agli ultimi anni e non considerati in sede di ultima Variante al PSC

Anche osservando i dati relativi alle famiglie si conferma la tendenza all'aumento, seppur con diverse velocità di crescita, e nel contempo una progressiva diminuzione del numero medio dei componenti per ogni famiglia, passando dal 2,9 del 1991 al 2,46 del 2015.

### Previsioni demografiche

Le valutazioni sulle previsioni demografiche fanno proprie le considerazioni già contenute nel Piano Regolatore Cimiteriale del Comune di Soliera, riferite allo studio effettuato dalla Provincia per l'aggiornamento del PTCP. Tale valutazione è stata integrata da una proiezione demografica effettuata con proiezione lineare, che ha preso a riferimento gli ultimi 10 anni

Anno	STIMA DELLA POPOLAZIONE TOTALE			SERIE STORICA REALE	VARIAZIONI % DELLE STIME RISPETTO AL VALORE REALE		
	Minima	Media	Massima		Minima	Media	Massima
2004	14.051	14.051	14.051	14.056	0,0	0,0	0,0
2005	14.093	14.334	14.406	14.195	-0,7	1,0	1,5
2006	14.135	14.621	14.766	14.586	-3,1	0,2	1,2
2007	14.179	14.910	15.131	14.870	-4,6	0,3	1,8
2008	14.219	15.200	15.496	15.103	-5,9	0,6	2,6
2009	14.257	15.492	15.864	15.226	-6,4	1,7	4,2
2010	14.293	15.784	16.234	15.289	-6,5	3,2	6,2
2011	14.325	16.076	16.604	15.337	-6,6	4,8	8,3
2012	14.353	16.367	16.973	15.420	-6,9	6,1	10,1
2013	14.377	16.658	17.344	15.328	-6,2	8,6	13,1
2014	14.399	16.950	17.717	15412			
2015	14.419	17.243	18.091	15461			
2016	14.436	17.537	18.468				

*Tab. 4 Proiezioni demografiche minime e massime*

Dall'analisi delle proiezioni della Provincia, emerge un quadro in cui la serie storica reale dei dati ha seguito un trend molto prossimo all'ipotesi media fino al 2009, per poi allontanarsi da esso, come effetto della crisi economica. Si può ipotizzare che tale sovrastima sia destinata ad aumentare.

Per valutare speditivamente tale situazione, si è operata una proiezione demografica lineare:

PROIEZIONI LINEARI 10 ANNI	
2016	15798
2017	15953
2018	16108
2019	16263
2020	16418
2021	16573
2022	16728
2023	16883
2024	17038
2025	17193
2026	17348
2027	17503

*Tab. 5 Proiezioni demografiche lineari*

\*in rosso evidenziati i dati relativi agli ultimi anni e non considerati in sede di ultima Variante al PSC

#### Analisi dell'evoluzione demografica per classi d'età

Insieme all'andamento complessivo della popolazione e delle famiglie nel territorio comunale, assume rilevanza particolare l'andamento della popolazione per classi di età, in quanto questo consente le opportune valutazioni finalizzate a una pianificazione delle dotazioni pubbliche in grado di rispondere alle specifiche esigenze della popolazione residente nella sua attuale articolazione.

In particolare in relazione alla proposta di Variante 3.2.1 riguardante la riclassificazione del comparto D3.2-1 da comparto per nuovo insediamento produttivo ad ambito urbano consolidato "Gac", per l'insediamento di una nuova struttura sanitaria per anziani, risulta fondamentale un'analisi del trend delle classi di età 45-69 anni e oltre i 70 anni, anche in relazione alle valutazioni circa la necessità di una tale attrezzatura nel territorio di Soliera che possa essere a servizio anche degli altri comuni adiacenti ed in particolare dei comuni dell'Unione Terre d'Argine.

Tale analisi risulta inoltre fondamentale ai fini della formazione di un quadro conoscitivo complessivo, aggiornato al 31.12.15, sullo stato di attuazione delle dotazioni territoriali del Comune di Soliera (a seguito dell'attuazione delle previsioni del PSC e del POC); esso è in corso di predisposizione nell'ambito della presente Variante e risulta inoltre propedeutico al nuovo POC 2017-2022 di cui si prevede l'adozione a

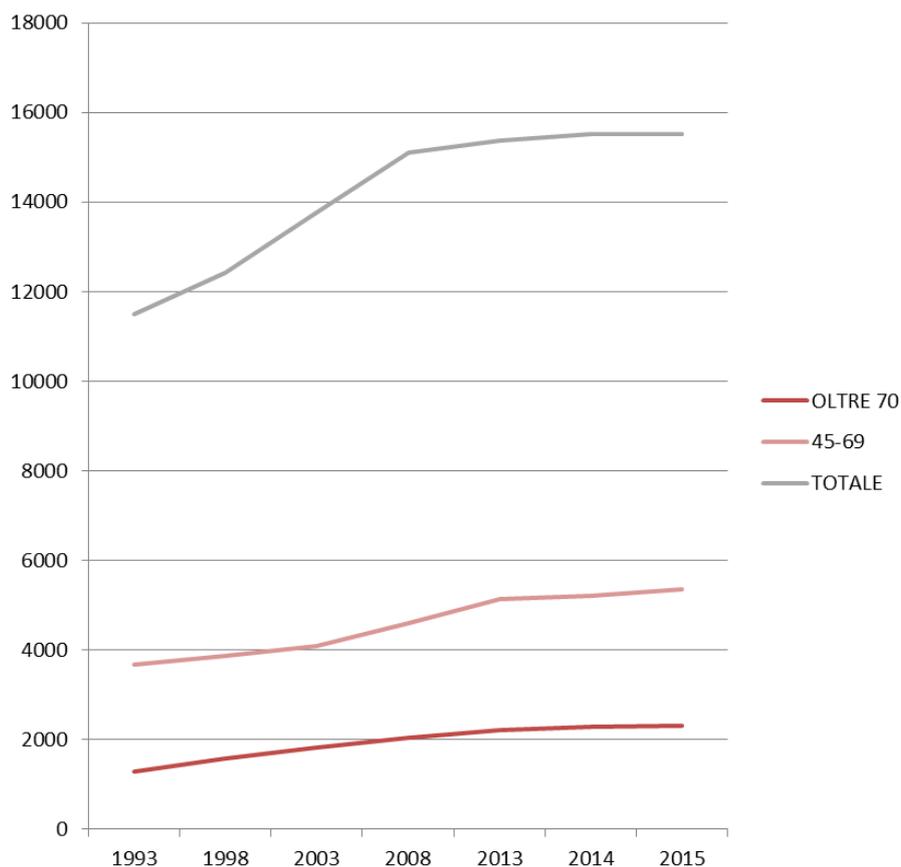
seguito dell' approvazione della presente Variante al PSC. Si ipotizza che lo stesso potrà essere implementato e sviluppato compiutamente entro la fase di controdeduzioni e approvazione.

Conoscere lo stato di attuazione delle dotazioni territoriali è particolarmente rilevante per conseguire in sede di strumentazione urbanistica comunale la coerenza fra lo stato di fatto del territorio e le scelte operate; nonché per dare risposta alle esigenze della comunità conseguendo piena integrazione tra la domanda di servizi espressa dalla popolazione residente / (nelle sue varie classi di età) e le dotazioni pubbliche e/o private di interesse pubblico. (per un approfondimento in merito ad obiettivi e metodo dello studio sullo stato di attuazione delle dotazioni territoriali si veda il paragrafo 3.2 del presente QC)

L'analisi a seguire prende in considerazione i dati di popolazione suddivisi per classi di età relativi agli ultimi 20 anni (raggruppati per quinquennio a partire dal 1993), così da avere una panoramica sufficientemente ampia e con un orizzonte temporale coerente con i dati già osservati sul numero complessivo di abitanti e sul numero di famiglie (si vedano paragrafi 2.1 "Analisi dell'evoluzione demografica" e 2.2 "Previsioni demografiche). L'analisi, come evidente in tabella 6, non prende in considerazione esclusivamente le classi d'età "45-69" e "oltre 70" ma considera invece i dati relativi alla popolazione suddivisa in dieci classi. Tale scelta è stata fatta, come già anticipato, considerando la rilevanza dell'informazione riguardante le età per una valutazione più ampia relativa alle dotazioni territoriali del Comune e non solo contingentemente alla citata variante 3.2.1 relativa all'insediamento di una nuova struttura sanitaria per anziani.

	0-2	VAR%	3-5	VAR%	6-10	VAR%	11-13	VAR%	14-18	VAR%	19-24	VAR%	25-34	VAR%	35-44	VAR%	45-69	VAR%	oltr 70	VAR%	TOT	VAR%
<b>1993</b>	284		237		456		291		651		1035		1945		1607		3685		1300		11491	
<b>1998</b>	329	116%	321	135%	499	109%	308	106%	503	77%	912	88%	2161	111%	1933	120%	3869	0	1583	122%	12418	108%
<b>2003</b>	483	147%	406	126%	614	123%	350	114%	535	106%	736	81%	2369	110%	2363	122%	4097	106%	1821	115%	13774	111%
<b>2008</b>	547	113%	507	125%	777	127%	398	114%	635	119%	733	100%	2048	86%	2803	119%	4613	113%	2042	112%	15103	110%
<b>2013</b>	397	73%	524	103%	854	110%	476	120%	686	108%	768	105%	1629	80%	2707	97%	5131	111%	2204	108%	15376	102%
<b>2014</b>	438	110%	476	91%	863	101%	490	103%	706	103%	785	102%	1602	98%	2647	98%	5219	102%	2282	104%	15508	101%
<b>2015</b>	405	92%	413	87%	890	103%	483	99%	751	106%	815	104%	1533	96%	2565	97%	5353	103%	2320	102%	15528	100%
<b>var assoluta 1993-2015</b>	<b>121</b>		<b>176</b>		<b>434</b>		<b>192</b>		<b>100</b>		<b>-220</b>		<b>-412</b>		<b>958</b>		<b>1668</b>		<b>1020</b>		<b>4037</b>	
<b>Var % 1993-2015</b>	<b>43%</b>		<b>74%</b>		<b>95%</b>		<b>66%</b>		<b>15%</b>		<b>21%</b>		<b>-21%</b>		<b>60%</b>		<b>45%</b>		<b>78%</b>		<b>35%</b>	

Tab. 6 Andamento demografico per età



ANDAMENTO POPOLAZIONE PER CLASSI D'ETÀ RISPETTO ALL'ANDAMENTO COMPLESSIVO

Dai dati in Tab. 6 (ripresi anche nel grafico ) si evince come l'incremento della popolazione nelle classi di età 45-69 e soprattutto nella classe sopra i 70 anni sia superiore alla crescita complessiva della popolazione del comune di Soliera (rispettivamente con un incremento del 43% e del 78% rispetto ad una crescita comunale del 15%). Il periodo di maggior crescita per la classe 45-69 è quello del quinquennio 2003-2008 ove si registra una crescita del 13%, mentre la classe di età oltre i 70 anni cresce maggiormente nel quinquennio 1993-1998 nel quale si registra un +22%. Nel complesso si noti come il numero di residenti sopra i 45 anni non ha subito nel 2013 alcuna flessione ed anzi è continuato a crescere seppur in maniera più contenuta.

La popolazione di età superiore ai 70 anni di età a Soliera costituisce poi da sola circa il 15% della popolazione complessiva; ciò richiede di prevedere un numero adeguato di strutture assistenziali che sappiano far fronte alla specifica domanda della porzione di popolazione più anziana considerando anche le variazioni evidenti dalla tab.2 rispetto al numero di componenti per famiglia in costante diminuzione. Seppur l'argomento richiederebbe maggior approfondimento è necessario considerare il rischio di una popolazione anziana senza un'appropriata rete familiare e sociale e che quindi deve trovare nelle strutture pubbliche (o private di interesse pubblico) una valida alternativa.

E' quindi necessario far fronte in modo adeguato alle esigenze di questa parte di residenti anche mediante la previsione di strutture, quali residenze collettive, capaci di rispondere quotidianamente ed in modo stabile sia a bisogni di tipo abitativo che assistenziale e sanitario; da qui le valutazioni circa la necessità di

una struttura posta in prossimità di Soliera in posizione comodamente accessibile , che sappia rispondere alle esigenze della popolazione anziana in costante crescita (var 3.2.1).

E' anche d'interesse considerare come a fianco di questo trend ci sia un cospicuo aumento della popolazione tra i 3 e 13 anni e una diminuzione della popolazione tra i 19 e i 34.

Si riporta questa considerazione anticipando una valutazione più dettagliata rispetto alle dotazioni territoriali di cui il Comune di Soliera dovrà dotarsi. Le classi d'età più anziane, come anche quelle più giovani, esprimono infatti domande specifiche relativamente in particolare alle strutture di formazione e assistenziali oltre che alla disponibilità di spazi pubblici adeguati. I cambiamenti demografici anche nella loro suddivisione per classi d'età costituiscono la base conoscitiva per un adeguato dimensionamento del PSC oltre a costituire un necessario supporto alle scelte operate nell'ambito nel POC, attualmente in corso di formazione.

- *Stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti*

Stato di attuazione delle previsioni residenziali e produttive

Il POC 2009-2014 come modificato dalla Variante 2013 II prevede:

**Tab. A Programmazione delle aree edificabili per la residenza**

ZONA	LOCALITA'	ST o SF mq.	UT o UF mq./mq.	Quota di attuazione	Sc aggiuntiva	stima della % residenza	Sc residenza	ALLOGGI n.
AR2 - 1	CAPOLUOGO Magazzino Comunale	8.824	1,22	tutto	9.500	90%	8.550	68
AR2 - 5	CAPOLUOGO Via I° Maggio	2.668	0,40	tutto	1.067	70%	747	6
AR2 -7	SOZZIGALLI	2.984	0,25	tutto	746	100%	746	6
AR2 -8	CAPOLUOGO Via Caduti	12.787	0,40	tutto	5.115	100%	5.115	41
AR1 - 10	Grande Rosa	9.367	0,40	tutto	3.747	100%	3.747	30
AR2 -11	SECCHIA	2.691	0,40	tutto	1076	100%	1076	8
B2.1	CAPOLUOGO Via Morello	5.290	0,20	tutto	1.058	100%	1.058	8
B2.2	CAPOLUOGO Via Scuola da dismettere	5.270	0,40	tutto	2.108	100%	2.108	17
C1 - 3	CAPOLUOGO Arginetto Sud	66.670	0,36	tutto	18.001	100%	18.001	144
C2 - 1	CAPOLUOGO Zona Sportiva	51.507	0,15	tutto	7.726	100%	7.726	62
C2 - 5	SOZZIGALLI Via Sabbioni	28.916	0,20	tutto	5.783	100%	5.783	46
C1 - 2	CAPOLUOGO Corte	81.943	0,36	75%	14.625	95%	13.894	111

<b>C1 -2</b>	CAPOLUOGO Corte – PEEP			30%	3.047	100%	3.047	24
<b>C2 – 8</b>	CAPOLUOGO Via Serrasina	8.000	0,40	tutto	3.200	100%	3.200	26
<b>C2 -9</b>	LIMIDI Via Papotti	55.600	0,17	tutto	9.450	88%	8.340	67
<b>C2-4</b>	LIMIDI Zona Nord	11.820	0,15	tutto	1.773	100%	1.773	14
<b>C2-3</b>	LIMIDI Lotto aggiuntivo nel C2.3	783	0,40	tutto	313	100%	313	3
<b>C2-10</b>	CAPOLUOGO Via Gambisa	87.000	0,20	50%	8.700	100%	8.700	70
<b>C2-13</b>	CAPOLUOGO Via Donatori di sangue	2.840	0,28	100%	795	100%	795	6
<b>C2.15</b>	CAPOLUOGO Via Caduti di Nassirya	11.500	0,25	tutto	2.100	100%	2.100	17
<b>1) TOTALE previsioni POC</b>		<b>456.460</b>			<b>99.930</b>		<b>96.819</b>	<b>774</b>

Tab. B.1 - Comune di SOLIERA: Piano Operativo Comunale 2009-2014

## Programmazione degli ambiti specializzati per attività produttive, secondari e terziari

ZONA	LOCALITA'	ST mq.	UT mq./mq	Quota di attuazione	Sc aggiuntiva
D1	CAPOLUOGO Via Primo Maggio	4.762	0,70	Tutto	3.333
D1.6	APPALTO Area ex SICEM	Si tratta di intervento di trasformazione ad uso commerciale dell'insediamento ex-produttivo esistente; non si prevedono incrementi di Sc			
D3.1-2	CAPOLUOGO Via Morello (centro culturale polivalente)	10.368	0.40	tutto	4.147
D3.1-9	LIMIDI Via Archimede	7.448	0.40	tutto	2.979
D3.1-10	CAPOLUOGO Via Arginetto (sud Soliera)	59.007	0.40	tutto	23.602
D3.1-11	SOZZIGALLI Via Pellico	9.004	0.40	tutto	3.602
D3.1-12	CAPOLUOGO Via Morello di mezzo	12.821	0,40	tutto	5.128
D3.2-1	CAPOLUOGO-APPALTO Via Modena-Carpi	7.997	0,40	tutto	3.199
D3.2-43	SOZZIGALLI Casa di Riposo	27.582	0,305	tutto	8.433
1) TOTALE previsioni POC		138.989			54.423

Per lo stato di attuazione dei comparti residenziali del Piano Operativo Comunale 2009-2014 vi è stato un reale avanzamento dei lavori solo in 7 delle 20 aree edificabili, di cui 5 già in attuazione in fase di stesura della precedente Variante (fanno eccezione i comparti C2-10, inserito in POC proprio a seguito della

Variante 2013-II, e B2.2)

	ZONA	LOCALITA'
1	AR2-5	CAPOLUOGO Via 1° Maggio
2*	B2.2	CAPOLUOGO Via scuola da dismettere
3	C2-1	CAPOLUOGO Zona Sportiva
4	C1-2	CAPOLUOGO Corte
5	C2-8	CAPOLUOGO Via Serrasina
6	C2-9	LIMIDI Via Papotti
7*	C2-10	CAPOLUOGO Via Gambisa

*Tab. 6 Comparti residenziali nel POC 2009-2014 attuati/ in corso di attuazione*

Per lo stato di attuazione degli ambiti per le attività produttive, secondarie e terziarie del Piano Operativo Comunale 2009-2014 vi è stato un reale avanzamento dei lavori solo in 2 delle 9 aree menzionate.

	ZONA	LOCALITA'
1*	D1.6	CAPOLUOGO-APPALTO ex Sicem
2*	D3.2-12	CAPOLUOGO Via morello di Mezzo

*Tab. 7 Comparti produttivi nel POC 2009-2014 attuati/ in corso di attuazione*

\*in rosso evidenziati i dati relativi agli ultimi anni e non considerati in sede di ultima Variante al PSC

Dall'analisi dello stato di attuazione delle previsioni inserite nel POC 2009-2014 emerge come al 31.12.2015 la capacità edificatoria residenziale residua fosse pari a 88.028 mq di SC ai quali sono da sommarsi ulteriori 26228 mq di SC già disponibili nel PSC ma non inseriti nel POC per un totale di 114.256 mq di SC residua attuabile su comparti già previsti dal PSC. Appare evidente dalla situazione delineata come il PSC preveda già una quantità di superficie residenziale potenzialmente attuabile ampiamente superiore alle reali capacità di attuazione.

Simile situazione si ha per i comparti a destinazione produttiva/terziaria (comparti D) già tutti inseriti nel POC: la capacità edificatoria residua è di 49.295 mq di SC.

I dati brevemente restituiti sono indice della incertezza che si sta attraversando dovuta all'avversa situazione economica e alla conseguente grande prudenza dei soggetti attuatori.

### Stato di attuazione delle dotazioni territoriali

Lo studio sistematico riguardante l'attuazione delle dotazioni pubbliche previste dagli strumenti urbanistici comunali è in corso di predisposizione, esso è propedeutico anche al nuovo POC 2017-2022 e alla variante RUE di cui si prevede l'adozione a seguito della approvazione della presente Variante al PSC.

Ai sensi della LR 20/2000 Il PSC “ individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza , per dimensione e funzione, e definisce i criteri di massima per la loro localizzazione” (art 28 comma 2 lettera d) mentre Il POC “è lo strumento urbanistico che individua “la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico” (Art.30 comma 2 lettera f).

L’obiettivo che ci si pone con lo studio sullo stato di attuazione delle attrezzature e degli spazi collettivi è quello di fornire un quadro di riferimento aggiornato (oggi non disponibile) delle dotazioni realizzate, indispensabile per il governo delle trasformazioni urbanistiche future, nonché essenziale per il nuovo Piano Operativo Comunale in corso di formazione, e che possa essere utilmente assunto in sede di formazione del nuovo Piano Strutturale Comunale in forma associata.

In tale prospettiva una prima valutazione da compiersi è di tipo quantitativo e riguarda l’entità delle attrezzature e gli spazi collettivi attuate. Allo stato di fatto nel Comune di Soliera le aree per attrezzature e spazi collettivi ammontano a circa 661500 mq, largamente superiori ai 30 mq/ab stabiliti dalla LR 20/2000 A-24 c.2 (al 31.12.2015 con una popolazione residente di 15.461 abitanti risultano necessari per legge 463.830 mq).

Un secondo tipo di valutazione potrà eventualmente essere di tipo qualitativo riguardo le caratteristiche delle dotazioni in essere.

Per quanto necessaria, infatti, una disamina solo prettamente quantitativa delle attrezzature e spazi di interesse pubblico non è comunque da considerarsi sufficiente. Al fine rispondere in modo esauriente ed esaustivo a fondamentali criteri di efficacia ed efficienza che costituiscono i veri traguardi della pianificazione urbanistica le valutazioni di tipo quantitativo devono essere considerate contingentemente a valutazioni qualitative in una prospettiva che sappia considerare anche gli aspetti relativi alla gestione nel tempo di tali spazi ed attrezzature.

Le attrezzature e gli spazi collettivi (di carattere comunale) presi in esame sono quelli definiti dalle Norme del PSC all’art. 2.7 – attuabili previo inserimento nel POC- e dal RUE all’art 3.1.2 – attuabili per via diretta –

Lo studio riguardante l’attuazione delle dotazioni pubbliche si articola per maggiore semplicità di analisi e di lettura, per aggregati territoriali, come già in passato suggerito dall’art. 13 della LR 47/78 (abrogata per effetto della LR 31/2002 art 49). Come anticipato non è intenzione riprendere l’impostazione prettamente quantitativa data dall’abrogata Legge Regionale e sorpassata dall’impostazione più articolata della normativa vigente; si ritiene però utile, a fini analitici, una scomposizione del territorio che aiuti sia per il calcolo del dimensionamento che per una più accurata considerazione dei bacini d’utenza. Il Territorio comunale di Soliera presenta infatti, per quanto di dimensioni limitate, realtà tra loro piuttosto

differenziate che non possono essere in prima battuta considerate in modo unitario. La considerazione dello stato di attuazione delle dotazioni pubbliche in base ai diversi aggregati territoriali aiuta inoltre una più facile comparazione con le previsioni di nuovo sviluppo residenziale e produttivo da prevedersi con il prossimo aggiornamento del POC e rende anche facile un confronto con lo stato di attuazione dei comparti residenziali e produttivi già previsti in attuazione nell'ambito dei POC non più vigenti.

La verifica quantitativa degli standards di legge sarà articolata, vista la conformazione del sistema insediativo sul territorio comunale, in tre aggregati principali:

- Capoluogo al quale viene assimilata anche la frazione di Appalto<sup>2</sup> ;
- Limidi e Sozzigalli al quale viene assimilata anche la frazione di Secchia.

L'analisi oltre a verificare il rispetto degli standard minimi per legge, verifica il rispetto delle dotazioni minime per i nuovi insediamenti come definite all'art 2.3 del PSC .

Ai fini del presente Quadro Conoscitivo è rilevante sottolineare come l'assunzione di criteri sia quantitativi e qualitativi nell'analisi dello stato di attuazione delle attrezzature e gli spazi collettivi assuma rilevanza prioritaria in relazione alle proposte di variante:

- 3.1.1 A e B inerente il trasferimento di capacità edificatoria tra il comparto AR.1 "Magazzino Comunale" e i comparto C2.1 "Zona Sportiva" e C2.10 "Via Gambisa" e
- 3.2.1 inerente la riclassificazione di un comparto a destinazione prevalentemente produttiva ad appalto per l'insediamento di una "casa protetta" per anziani .

Nel caso del trasferimento verso il comparto C2.10 (var. 3.1.1B), come illustrato in Relazione Illustrativa- cui si rimanda- la Variante comporta una riduzione della quota di aree a verde extrastandard prevista dal PUA approvato. Tale perdita deve pertanto essere compensata da un accrescimento della qualità ambientale ed urbanistica del comparto, assumendo un approccio che non si limiti superficialmente a considerare l'uguaglianza quantità – qualità ma che si ponga il problema dell'uso reale delle dotazioni. Si tratta nello specifico di apportare una variante al PUA già approvato e ripensare l'organizzazione del comparto così da permettere non solo l'insediamento della SC aggiuntiva ma anche la creazione di un'area verde attrezzata e fruibile intorno alla scuola materna già attuata; area che possa anche costituire un fulcro per il nuovo comparto previsto in attuazione. Nel caso del trasferimento verso il comparto C2.1 (var. 3.1.1A), anche in questo caso illustrato in Relazione Illustrativa - cui si rimanda- la Variante potrebbe comportare una riduzione di quota extrastandard a fronte dell' adeguamento del metanodotto come specificato nel

---

<sup>2</sup> Analogamente già fatto nello studio sullo stato di attuazione delle previsioni residenziali e produttive

capitolo “Tutele, vincoli e rispetti” del presente quadro conoscitivo, tale riduzione di extrastandard, con relativo incremento della superficie fondiaria, implica una sostanziale modifica al PUA vigente.

Nel secondo caso, relativo alla variante 3.2.1 per l’insediamento della casa protetta, (uso a2- residenza collettiva) si tratta di far fronte ad un’ esigenza maturata sul territorio nel corso degli anni e legata alle dinamiche demografiche del comune. come già esplicitato al paragrafo 2.3, l’incrocio tra le informazioni riguardanti le strutture pubbliche o ad uso pubblico già attive e i dati relativi alla popolazione deve essere considerato un punto fondamentale anche in prospettiva del nuovo PSC di scala intercomunale che dovrà valutare le specifiche necessità locali nell’ambito di un quadro territoriale più ampio. Tale operazione implica necessariamente l’individuazione delle carenze ad oggi presenti in ognuna delle realtà territoriali e l’investimento per la creazione di una maggiore integrazione tra i diversi Comuni coinvolti dal nuovo processo di pianificazione per costruire sinergie che aiutino a rispondere alle esigenze emerse nel nuovo complesso quadro economico e demografico cui si richiama al capitolo 2 del presente Quadro Conoscitivo.

#### - *Sistema insediativo storico*

L’approfondimento in relazione al sistema insediativo storico si è sviluppato in due direzioni. Un primo filone ha inteso fare una ricognizione sulla presenza di elementi facenti parte del sistema insediativo storico all’interno delle aree interessate dalle modifiche o in prossimità ad esse.

L’analisi sviluppata in base ai contenuti del PTCP, del PSC e delle foto aeree e successivamente verificata in sede di sopralluogo non ha riscontrato elementi significativi

Il secondo filone ha approfondito il reale valore storico-culturale o testimoniale degli edifici oggetto dello stralcio delle tutele presenti (2.3.1 e 2.3.2 del DP). L’analisi è stata sviluppata in base ai contenuti del PTCP, del PSC e delle foto aeree e successivamente verificata in sede di sopralluogo, sono inoltre stati considerati il censimento generale degli edifici in zona extraurbana e le seguenti cartografie storiche: Tavola Carandini (1821 – 1828); Tavola IGM 1884; Tavola IGM 1933. (Allegato 1 al presente QC)

#### *Valore storico culturale degli immobili oggetto di variante e modifica ai vincoli di natura storico culturale di categoria A2*

L’analisi, già compiuta in fase preliminare, viene riportata di seguito relativamente alle modifiche 2.3.1 e 2.3.2 del DP come richiesto in sede di apertura di Conferenza di Pianificazione.

**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.**

Con la presente modifica si propone la rimozione del vincolo S2/4 sull'edificio sito in Via Vaccheria 98 ormai in avanzato stato di degrado. L'edificio è classificato nella scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana' n.160 come Abitazione Rurale (AR) ed è parte di un'aggregazione composta da 4 edifici (due Abitazioni Rurali e due Bassocomodi). L'edificio per cui si richiede la rimozione del vincolo è costituito da una porzione abitativa affiancata in aderenza ad una porzione destinata a stalla/fienile. In base alla cartografia storica a disposizione (si veda Allegato 1), il fabbricato dovrebbe risalire al primo quarto del secolo scorso; esso risulta infatti presente nella cartografia IGM del 1933 ma non nella precedente tavola IGM 1884 né nella tavola Corradini del 1820.

L'edificio presenta caratteri propri dell'edilizia rurale senza particolari elementi di pregio storico architettonico; esso verte in un generale stato di degrado (degrado dei materiali e lesioni alle parti murarie); la copertura è parzialmente crollata e l'edificio verte in stato di degrado a causa del disuso, la condizione di abbandono.

**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.**

Con la presente modifica si propone la rimozione del vincolo S2/4 sull'edificio sito in Via Morello Confine ormai sottoutilizzato e in stato di degrado. L'edificio è classificato nella scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana' n. 402 come Abitazione Rurale (AR) ed è parte di un'aggregazione composta da 3 edifici (un' Abitazione Rurale; una Barchessa e un Garage) e da aree/manufatti di pertinenza (giardino –con alberi ad alto fusto- e pozzo) . L'edificio per cui si richiede la rimozione del vincolo è costituito da una porzione abitativa affiancata in aderenza ad una porzione destinata a stalla/fienile. In base alla cartografia storica a disposizione (si veda Allegato 1), il fabbricato dovrebbe risalire al primo quarto del secolo scorso; esso risulta infatti presente nella cartografia IGM del 1933 ma non nella precedente tavola IGM 1884 né nella tavola Corradini del 1820. L'edificio presenta caratteri propri dell'edilizia rurale ma non sono presenti particolari elementi di pregio storico architettonico, inoltre esso si presenta in uno stato di degrado a causa del sottoutilizzo; originariamente utilizzato come abitazione mantiene oggi solo in parte la funzione di edificio al servizio dell'attività agricola. La copertura a quattro falde è quasi totalmente in lastre di fibro- cemento le quali potrebbero contenere amianto.

Dalla comparazione tra lo stato di fatto e le citate cartografie si può dedurre come sia l'immobile in Via Vaccheria (DP 2.3.1) che l'immobile in Via Morello Confine (2.3.1) risalgano al primo trentennio del secolo scorso.

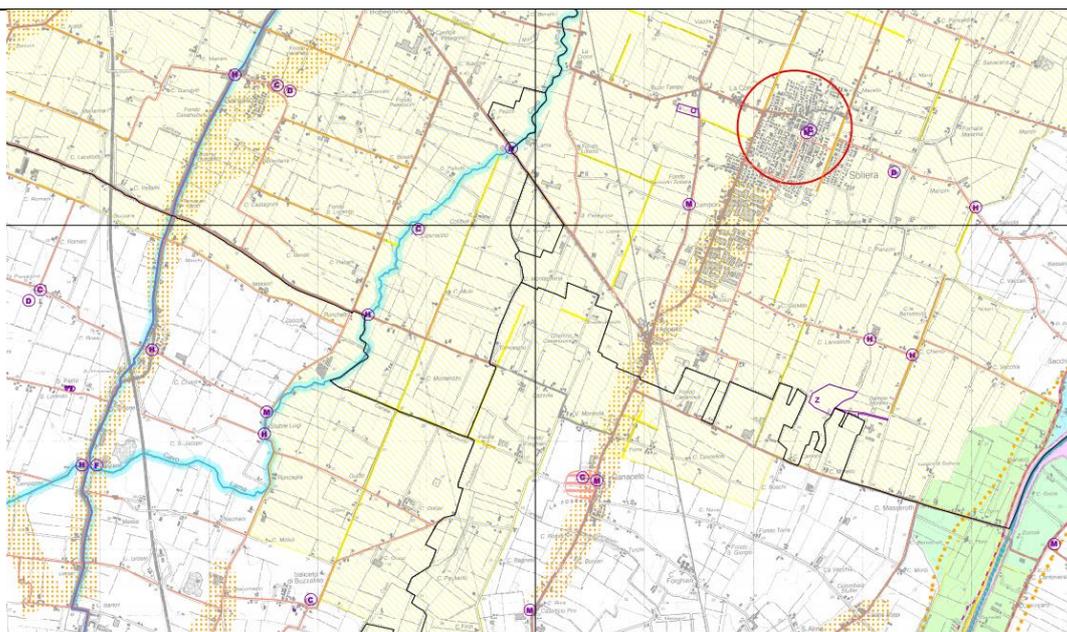
*Impianto storico e Potenzialità archeologica del territorio comunale*

In attesa dello sviluppo di specifici studi riguardanti l'Impianto Storico e la potenzialità archeologica del territorio comunale si riportano di seguito le informazioni fondamentali già nella Carta delle tutele del PTCP di Modena (Tav 1.1.4)- anche riportati nelle tavole 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4 "Tutele, Vincoli e Territorio Urbanizzato" del PSC Vigente e quanto riportato dal Quadro Conoscitivo del PTCP di Modena.

Il territorio del Comune di Soliera ricade per la quasi totalità all'interno delle "Zone di tutela degli elementi della centuriazione" come riportate in Tav.1.1.4 del PTCP vigente e recepite dal PSC nelle tav. 2.1; 2.2; 2.3 e 2.4. Sono tracce della centuriazione i due principali assi viari del capoluogo: Via Arginetto ad Est e Via Primo Maggio ad Ovest.

Si ritrovano inoltre numerosi segni della divisione romana nel territorio rurale. Gli elementi fondamentali della centuriazione sono definiti come "strade, strade poderali ed interpoderali, canali di scolo ed irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'analisi topografica alla divisione agraria romana" all'art 41.B comma 1 delle Norme del PTCP.

Il territorio del Comune di Soliera è anche interessato da un limitato numero di Strutture di interesse storico testimoniali (anch'esse recepite nelle tav. 2.1; 2.2; 2.3 e 2.4. del PSC Vigente). Si tratta prevalentemente di ponti, indicati in cartografia -sia di PTCP che di PSC- con la lettera "H", Sono poi presenti due chiese (lettera "C") di cui una nel Capoluogo e una a Limidi; un Cimitero (lettera D); Il Castello al centro del Capoluogo (Lettera "N"); Una Villa e un Tabernacolo.



Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (Art. 41B)

	Zone di tutela degli elementi della centuriazione (Art. 41B, comma 2, lettera a)																								
	Elementi della centuriazione (Art. 41B, comma 2, lettera b)																								
	Strutture di interesse storico testimoniale (Art. 44D)																								
	<table border="0"> <tbody> <tr> <td>A = Bastione</td> <td>I = Prato</td> <td>R = Ospedale</td> </tr> <tr> <td>B = Bosco</td> <td>L = Risaia</td> <td>S = Manufatto idraulico</td> </tr> <tr> <td>C = Chiesa</td> <td>M = Tabernacolo</td> <td>T = Teatro</td> </tr> <tr> <td>D = Cimitero</td> <td>N = Castello</td> <td>U = Cantina</td> </tr> <tr> <td>E = Fornace</td> <td>O = Villa e abitazione</td> <td>V = Museo</td> </tr> <tr> <td>F = Opificio</td> <td>P = Scuola</td> <td>W = Barchessone</td> </tr> <tr> <td>G = Oratorio</td> <td>Q = Stazione ferroviaria</td> <td>Z = Polveriera</td> </tr> <tr> <td>H = Ponte</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	A = Bastione	I = Prato	R = Ospedale	B = Bosco	L = Risaia	S = Manufatto idraulico	C = Chiesa	M = Tabernacolo	T = Teatro	D = Cimitero	N = Castello	U = Cantina	E = Fornace	O = Villa e abitazione	V = Museo	F = Opificio	P = Scuola	W = Barchessone	G = Oratorio	Q = Stazione ferroviaria	Z = Polveriera	H = Ponte		
A = Bastione	I = Prato	R = Ospedale																							
B = Bosco	L = Risaia	S = Manufatto idraulico																							
C = Chiesa	M = Tabernacolo	T = Teatro																							
D = Cimitero	N = Castello	U = Cantina																							
E = Fornace	O = Villa e abitazione	V = Museo																							
F = Opificio	P = Scuola	W = Barchessone																							
G = Oratorio	Q = Stazione ferroviaria	Z = Polveriera																							
H = Ponte																									

Estratto "Carta delle Tutele: tutele delle risorse paesistiche e storico culturale"

Tav 1.1.4 PTCP Modena

Il territorio del Comune di Soliera è parte della bassa pianura modenese e ricade interamente in un'area a potenzialità archeologica "C" caratterizzata dalla presenza di depositi archeologici dall'età romana all'epoca moderna con grado di conservazione modesto, depositi archeologici dell'età del bronzo o del ferro con grado di conservazione variabile, depositi dell'età preistorica oltre i due metri di profondità con grado di conservazione buono (Tav. 8.1 Quadro Conoscitivo PTCP Modena).



A	Depositi archeologici post-antichi (da medievali a moderni) affioranti o sepolti a profondità limitata con grado di conservazione modesto, limitatamente agli alzati, per possibili danneggiamenti a causa di attività antropica recente.
	Depositi archeologici antichi (da preistorici a romani) sepolti a profondità superiori a 2 m con grado di conservazione buono.
B	Depositi archeologici post-antichi (da medievali a moderni) affioranti o sepolti a profondità limitata con grado di conservazione modesto, limitatamente agli alzati, per possibili danneggiamenti a causa di attività erosiva dei corsi d'acqua principali.
	Depositi archeologici antichi (da preistorici a romani) erosi o sepolti a profondità superiori a 2 m con grado di conservazione variabile, dipendente dalla profondità dell'attività erosiva dei corsi d'acqua principali e dalla frequenza di strutture sottoscavate e quindi solo in parte sottoposte a possibili danneggiamenti.
C	Depositi archeologici dall'età romana all'epoca moderna affioranti o sepolti a profondità limitata con grado di conservazione modesto, limitatamente agli alzati, per possibili danneggiamenti a causa di attività antropica recente.
	Depositi archeologici dell'età del bronzo e del ferro affioranti o sepolti a profondità limitata con grado di conservazione variabile, dipendente dalla frequenza di strutture sottoscavate e quindi solo in parte sottoposte a possibili danneggiamenti a causa di attività antropica recente.
	Depositi archeologici preistorici sepolti a profondità superiori a 2 m con grado di conservazione buono.
D	Depositi archeologici dall'età romana all'epoca moderna affioranti o sepolti a profondità limitata con grado di conservazione modesto, limitatamente agli alzati, per possibili danneggiamenti a causa di attività antropica recente.
	Depositi archeologici dell'età del bronzo e del ferro affioranti o sepolti a profondità limitata con grado di conservazione variabile, dipendente dalla profondità dell'attività erosiva dei corsi d'acqua di età romana e dalla frequenza di strutture sottoscavate e quindi solo in parte sottoposte a possibili danneggiamenti.
	Depositi archeologici preistorici erosi o sepolti a profondità superiori a 2 m con grado di conservazione variabile, dipendente dalla profondità dell'attività erosiva dei corsi d'acqua di età romana o protostorica e dalla frequenza di strutture sottoscavate e quindi solo in parte sottoposte a possibili danneggiamenti.
E	Depositi archeologici dall'età romana all'epoca moderna affioranti o sepolti a profondità limitata con grado di conservazione modesto, limitatamente agli alzati, per possibili danneggiamenti a causa di attività antropica recente e di fenomeni di erosione superficiale del suolo.
	Depositi archeologici dall'età preistorica all'età del ferro affioranti o sepolti a profondità limitata con grado di conservazione variabile, dipendente dalla frequenza di strutture sottoscavate e quindi solo in parte sottoposte a possibili danneggiamenti a causa di attività antropica recente e di fenomeni di erosione superficiale del suolo.

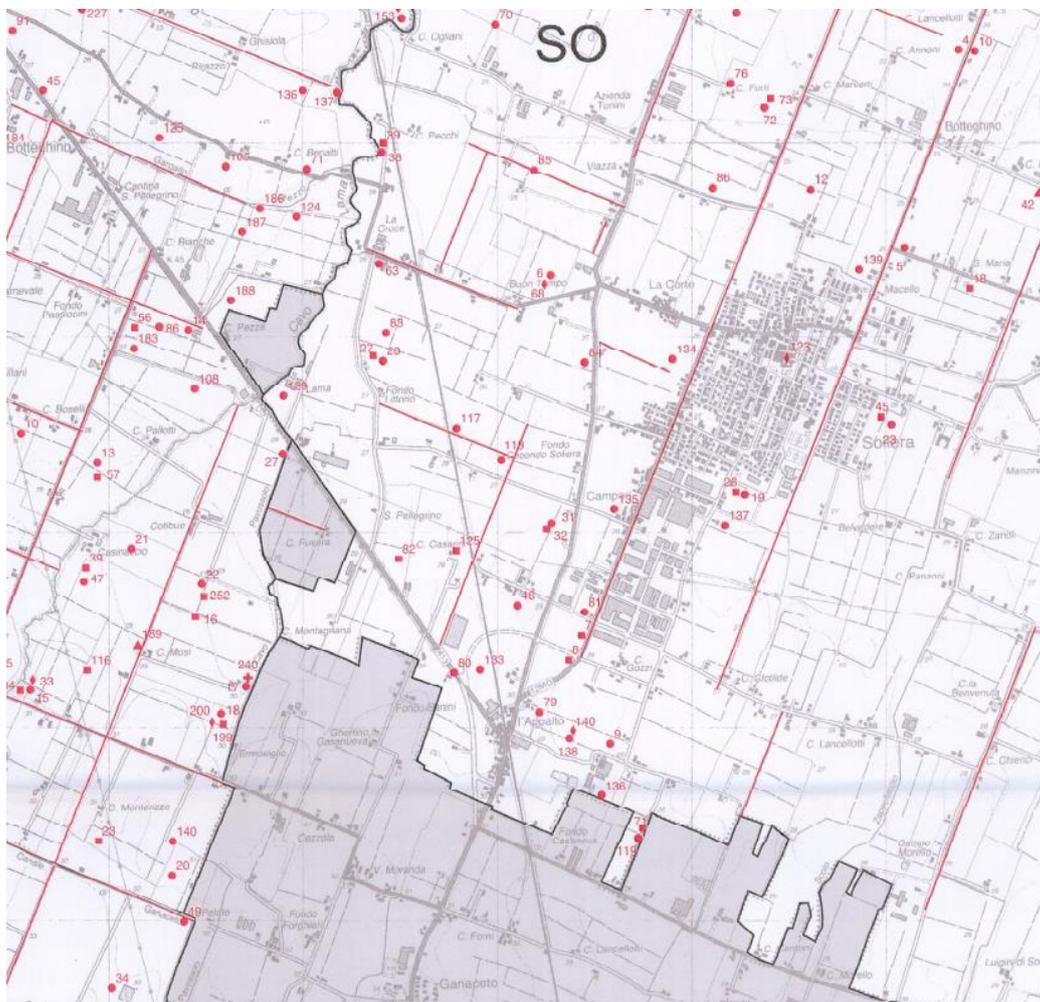
*Estratto “Carta delle Potenzialità archeologiche. Area di pianura e del margine collinare “*

*Tav 8.1 PTCP Modena- Quadro Conoscitivo*

Tra le zone interessate dalla presente variante al PSC quella di Appalto (Var. 2.1.1; 2.2.1; 3.21) e quella a Sud-Est del Capoluogo interessata dall'espansione residenziale del comparto C2.1 “Zona Sportiva” (Var 3.1.1 A) sono quelle con un maggior numero di siti archeologici ad oggi rinvenuti.

Si tratta per lo più di siti risalenti all'età del ferro e all'età romana come illustrato dalla Tav 4. 1 –Carta dei siti archeologici- Quadro conoscitivo del PTCP di Modena.

Ai fini della valutazione della potenzialità archeologica è anche necessario considerare la presenza di importanti assi di viabilità storica talvolta coincidenti con la griglia della centuriazione come anche già riportato nel precedente paragrafo; è questo il caso dei due assi viari di Via I° Maggio e Via Arginetto, assi lungo i quali si assestano anche le maggiori aree di espansione previste dal PSC e i comparti C2.1; C2.10; C2.1 interessati dalla presente Variante al PSC.



*Estratto “Carta dei siti archeologici “  
Tav 4.1 PTCP Modena- Quadro Conoscitivo*

Edifici svincolati dal piano di ricostruzione II stralcio

Il presente quadro conoscitivo tiene inoltre in considerazione quanto stabilito dal piano di ricostruzione (PdR) reso necessario a seguito del sisma 2012 e già incluso per il primo stralcio – approvato con DCC. n. 36/2013 - al paragrafo 3.3 della Relazione Illustrativa “Revisione dei vincoli di pianificazione comunale e delocalizzazioni”.

L’elenco degli edifici svincolati è da integrarsi con quanti svincolati dal secondo stralcio del PdR- approvato con DCC n. 125 /2014 , in modo specifico gli edifici identificati dalle schede dalla 24 alla 29 come in tabella:

SCHEDA	INDIRIZZO	MAPPALE	FOGLIO, SUB	PSC VIGENTE	PdR I° STRALCIO	PdR II° STRALCIO
24	Via Imperiale 118	29	75 sub 6	S2/4		S2/4 limitato volume abit.
25	Via Carpi Ravarino 1677	24	29 sub 6	A4		
26	Via Canale 175	39	182	A4		
27	Via Grande o Rosa	6	197	F4		
28	Via Grossa Testa 3	29	191 sub 3	A4		
29	Via Stradello Lama est 14	32	142	S2/4		

*Tab. 8 Edifici svincolati PdR secondo stralcio*

#### - *Sistema ambientale*

L’approfondimento in relazione al sistema ambientale ha inteso fare una ricognizione sulla presenza di elementi meritevoli di tutela nelle aree oggetto di variante.

Le verifiche sono state sviluppate mediante confronto con la cartografia di PTCP, di PSC, con sopralluoghi e foto aeree (per le quali si rimanda al Documento Preliminare).

In generale tali approfondimenti non hanno mostrato elementi di criticità, anzi, la verifica ha sottolineato la presenza di elementi significativi da un punto di vista ambientale che le modifiche contribuiscono a tutelare, si fa in particolare riferimento al mantenimento di un vitigno di pregio per effetto della riclassificazione di parte del comparto C1.2 Corte da territorio urbanizzabile a rurale (Var. 3.1.2).

Altro elemento di vantaggio sotto il profilo ambientale è dovuto allo stralcio della capacità edificatoria per i lotti del comparto C1-4 ad Appalto per una Sf =1488 mq (Var 2.1.1), la variante permette il mantenimento di un’area adibita a verde privato, da intendersi come pertinenziale per l’adiacente zona residenziale, e che può configurarsi come utile filtro per il possibile futuro sviluppo dell’area produttiva ad Ovest già prevista dallo strumento vigente.

---

- *Sistema della mobilità e delle infrastrutture*

Gli approfondimenti in relazione al sistema della mobilità hanno inteso fare una ricognizione sull'eventuale emergere di criticità da imputarsi alle proposte di variante.

Non si rivelano particolari emergenze.

La possibilità di aggregazione di medie strutture di vendita con sostituzione di strutture "medie" in luogo di strutture "medio-piccole" nel comparto "Ex Sicem" ad Appalto (variante 3.2.1) è stata oggetto di ulteriori approfondimenti per i quali si fa riferimento allo studio di sostenibilità allegato alla Valsat-Vas Preliminare, anche in questo caso non sono stati rilevati aggravii significativi sugli assi di accesso all'area commerciale

In generale si ritiene non ci sia la possibilità di significativi incrementi di traffico rispetto alla situazione prefigurata dagli strumenti urbanistici valgono comunque le considerazioni riportate nella VALSAT-VAS preliminare.

- *Tutele, vincoli e rispetti*

L'approfondimento relativo alle tutele, ai vincoli e ai rispetti intende richiamare alcuni elementi relativi ad aree interessate da particolari restrizioni, tale approfondimento vuole inoltre fungere da coordinamento con il piano di zonizzazione acustica da variarsi a seguito dell'adozione della presente Variante al PSC.

Come anticipato in premessa non essendo stato elaborato un quadro conoscitivo al momento della conversione del PRG nei nuovi strumenti urbanistici previsti dalla LR 20/2000 gli approfondimenti riportati di seguito sono da riferirsi in modo diretto ai comparti interessati dalle varianti e dalle modifiche come illustrate all'interno del Documento Preliminare.

*Fasce di rispetto generate dal gasdotto in prima specie nell'Area sud-est del comune di Soliera: dismissione e sostituzione della condotta SNAM lungo Via Arginetto*

Il comune di Soliera; ed in particolare le aree del comparto C2.1 "Zona Sportiva" e del Parco Arginetto (di cui si prevede l'attuazione nel periodo di validità del nuovo POC 2017-2022), è attraversato da un gasdotto in prima specie<sup>3</sup> che, ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 art. 2.5 comma 2, deve mantenere "una distanza non inferiore a 100 m da fabbricati appartenenti a nuclei abitati con popolazione superiore a 300 unità", inoltre al comma 3 dello stesso Decreto si norma "che le condotte in prima specie devono trovarsi ad una distanza non inferiore a 100 m da fabbricati destinati a collettività, ..., a trattenimento e/o a pubblico spettacolo, con affollamento superiore a 100 unità di seguito denominati 'luoghi di concentrazione di persone' .

---

<sup>3</sup> Si definiscono condotte in prima specie le condotte con pressione massima di esercizio superiore a 24 bar (art 1.3 Decreto del Ministero dello Sviluppo economico del 17 aprile 2008)

All'art 1.5 il Decreto prevede che gli "enti locali preposti alla gestione del territorio debbano tenere in debito conto la presenza e l'ubicazione delle condotte di trasporto di gas naturale nella predisposizione e/o nella variazione dei propri strumenti urbanistici e prescrivere il rispetto di detta normativa tecnica di sicurezza in occasione del rilascio di autorizzazioni."

Da quanto riportato emerge come la presenza di una condotta in prima specie in un' area centrale tanto per lo sviluppo residenziale quanto per l'incremento delle dotazioni e delle aree pubbliche e collettive costituisca un forte ostacolo alla realizzazione delle previsioni.

Si riporta a tal proposito che in data 9 Giugno 2016 si è conclusa la Conferenza dei Servizi per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di un metanodotto denominato "Variante potenziamento allacciamento Comune di Soliera DN 2000 (8') DP 75 bar ed opere connesse- Dismissione metanodotto Minerbio-Cremona DN550 (22") MOP 24 Bar". Gli interventi oggetto della CdS riguardano la messa in posa di tre nuove opere per una lunghezza complessiva di poco inferiore ai 2 km e la rimozione di 7 linee per una lunghezza complessiva di circa 9 km. Tali interventi sono fondamentali al fine di ammodernare e razionalizzare l'assetto della Rete Regionale nella provincia di Modena e aumentare l'efficacia nella fornitura locale.

Inoltre grazie alla dismissione e adeguamento dell'attuale condotta in prima specie con una condotta a 75 bar di pressione ma con spessori maggiori si avranno fasce di rispetto notevolmente inferiori e sarà possibile far fronte al decisivo tema dell' utilizzo e fruizione delle aree del comparto C2.1 e del Parco Arginetto consentendo, nel primo caso, di avere maggiore libertà nel distribuire la capacità edificatoria da trasferirsi sul comparto e, nel caso del parco, di utilizzare, come previsto dagli strumenti urbanistici la zona dedicata ai campi sportivi che allo stato attuale non risulta utilizzabile in quanto si configura come 'luogo di concentrazione di persone' ai sensi del sopracitato Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico.

La capacità edificatoria da trasferirsi per effetto della presente variante al PSC e ogni altra eventuale previsione di sviluppo futuro potrà comunque avvenire solo al di fuori delle fasce di rispetto come determinate per legge compatibilmente con il tipo di condotta.

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 all'adeguamento degli elaborati di PSC.

#### Vincoli relativi alla pericolosità idraulica

Gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Soliera hanno già compiutamente recepito i vincoli derivanti da quanto riportato all'Art. 11 del PTCP di Modena relativo alla "Sostenibilità degli insediamenti rispetto alla criticità idraulica del territorio".

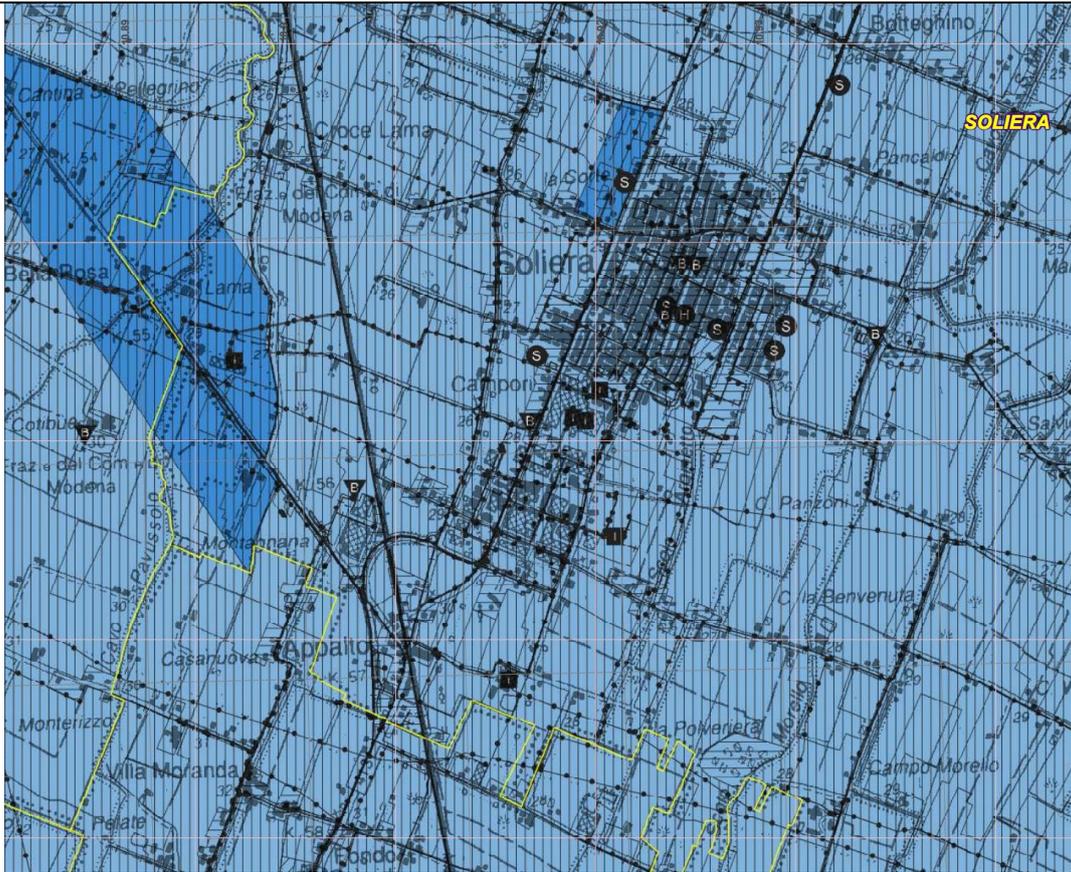
La maggioranza del territorio comunale ricade nelle classi A1 "aree ad elevata pericolosità idraulica rispetto alla piena cinquantennale corrispondenti alle fasce di rispetto individuate in base alle diverse altezze

---

arginali; in tale area un'onda di piena disalveata compromette gravemente il sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale interessato" e A3 "aree depresse ad elevata criticità idraulica di tipo B, situate in comparti morfologici allagabili, ma caratterizzate da condizioni altimetriche meno critiche della classe precedente, aree caratterizzate da scorrimento rapido e buona capacità di smaltimento, ad elevata criticità idraulica poiché situate in comparti allagabili".

Tuttavia la frazione di Appalto in cui sono localizzate le Var. 2.1.1; Var 2.2.1 e Var 4.1.1 di cui alla Relazione Illustrativa non ricade entro i confini di tali classi ma ricade comunque, ai sensi del PGRA (Piano Gestione Rischio Alluvioni Bacino Po' approvato con delibera del CI n.2/2016), in relazione all'ambito RSP (Reticolo Secondario di Pianura) all'interno di zone interessate da alluvioni poco frequenti M- Pericolosità P2 con tempo di ritorno 100-200 anni.

Il PGRA è stato elaborato sulla base delle diagnosi di criticità derivanti dalle mappe di pericolosità e del rischio alluvioni i cui dati erano stati precedentemente consegnati nella seduta del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po del 23/12/2013 (distretto padano).



**Scenari di Pericolosità**

- P3 – H (Alluvioni frequenti: tempo di ritorno tra 20 e 50 anni - elevata probabilità)
- P2 – M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità)
- P1 – L (Scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi)

**Legenda**

**Arete Protette**

- Zone Parco
- SIC - ZPS

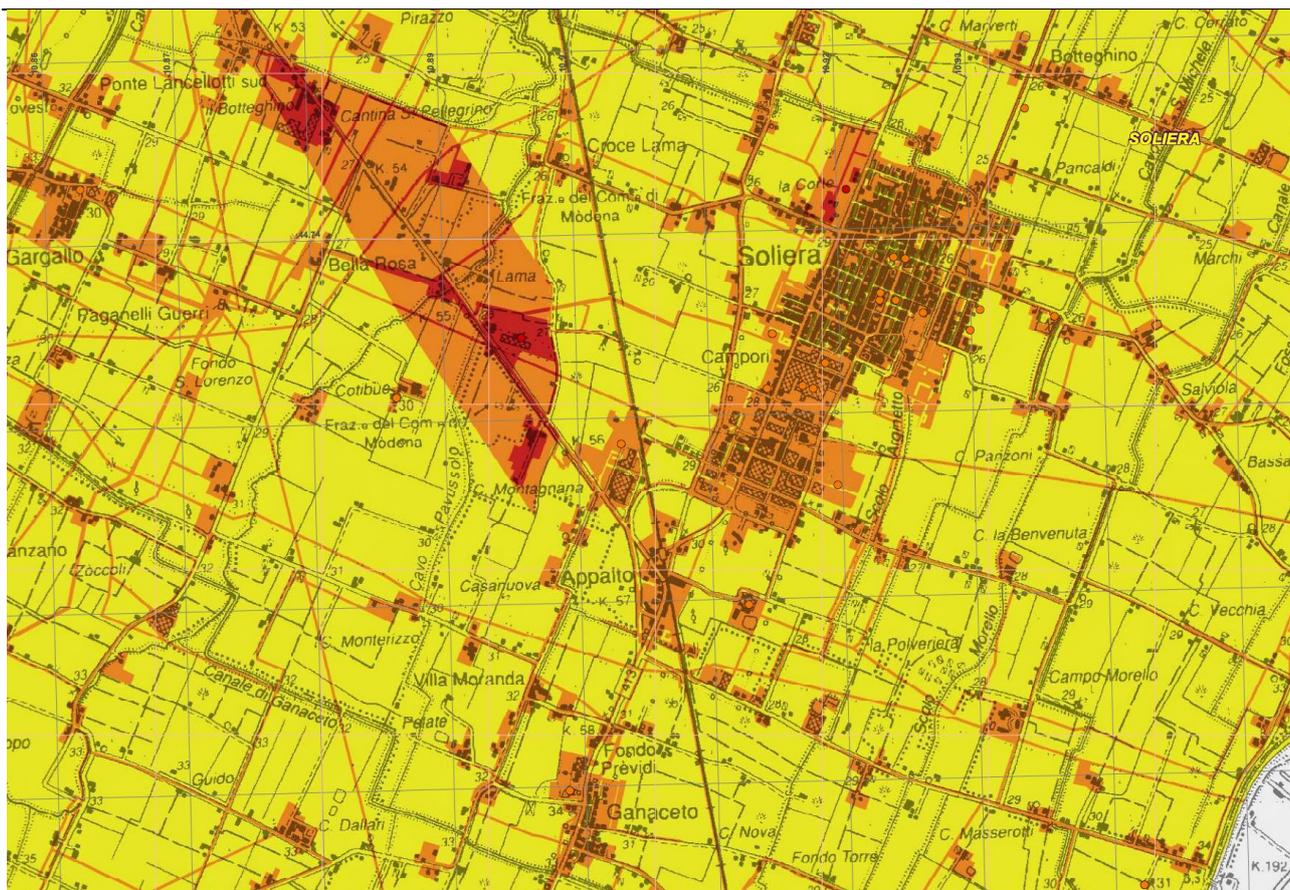
**Elementi Potenzialmente Esposti**

	areali	puntuali	lineari
Zone urbanizzate			
Attività produttive			
Strutture strategiche e sedi di attività collettive		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; text-align: center; line-height: 10px;">S</span> scuola</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; text-align: center; line-height: 10px;">H</span> ospedale</li> <li><span style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 8px solid black; margin-right: 5px;"></span> diga</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> impianti</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> insediamenti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; text-align: center; line-height: 10px;">●</span> reti per la distribuzione di servizi</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; text-align: center; line-height: 10px;">●</span> reti stradali secondarie e spazi accessori</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; text-align: center; line-height: 10px;">●</span> reti ferroviarie e stradali primarie e spazi accessori</li> </ul>
Infrastrutture strategiche			
Insiediamenti produttivi o impianti tecnologici, potenzialmente pericolosi dal punto di vista ambientale			
Beni ambientali, storici e culturali di rilevante interesse		<span style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 8px solid black; margin-right: 5px;"></span>	

Estratto “Mappa della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti (art. 6 della Direttiva 2007/60/CE e art. 6 del D.Lgs. 49/2010)

Regione 201NE-Carpi

“



**Legenda**



*Estratto “Mappa del rischio potenziale (art. 6 della Direttiva 2007/60/CE e art. 6 del D.Lgs. 49/2010)”  
Regione 201NE-Carpi*

**Richiami al piano di zonizzazione acustica (ZAC)**

Il Comune di Soliera ha approvato con DCC n.100 del 28.10.2014 il piano di zonizzazione acustica da adeguarsi a seguito dell’adozione della presente Variante al PSC.

Tale piano – composto da Relazione e cinque tavole- si pone come obiettivo quello di dotare il territorio comunale degli strumenti per la tutela dall’inquinamento acustico.

“Scopo principale della zonizzazione acustica è quello di permettere una chiara individuazione dei livelli massimi ammissibili di rumorosità, relativi a qualsiasi ambito territoriale che si intende analizzare, e, conseguentemente, quello di definire degli obiettivi di risanamento per l'esistente e di prevenzione per il nuovo.” (ZAC; cap 2.2)

La classificazione acustica del territorio comunale è definita dall'art.6 della Legge Quadro 447/95 e relativi decreti applicativi come adempimento fondamentale da parte dei Comuni.

Sono state individuate sei classi, ad ognuna delle quali corrispondono dei limiti di rumore diurno e notturno e determinate di destinazione d'uso o caratteristiche territoriali.

Le sei classi di zonizzazione sono:

I - Aree particolarmente protette:

II - Aree prevalentemente residenziali

III - Aree di tipo misto

IV - Aree di intensa attività umana

V - Aree prevalentemente industriali

VI Aree esclusivamente industriali

Ai fini della presente variante al PSC e della contestuale integrazione del quadro conoscitivo esistente, in diretta relazione con la proposta di variante 3.2.1 relativa al comparto D3.2-1 -intercluso tra Via Appalto e la SP 413 Modena Carpi- da riclassificarsi in ambito per attrezzature collettive civili (Gac) si richiamano le destinazioni per le classi acustica I e IV.

La classe I così come da normativa di riferimento<sup>4</sup>, comprende le aree destinate ad uso scolastico ed ospedaliero, quelle destinate a parco ed aree verdi e, comunque, si tratta delle aree nelle quali il silenzio rappresenta un elemento di base per la loro fruizione.

La Classe I comprende le zone F3; le Gas e parte delle Gac e delle Gav, per l'individuazione delle aree da classificare in tale categoria si è fatto diretto riferimento alla delimitazione PSC (ZAC; cap 3.3)

La classe IV, corrispondente all'attuale zonizzazione, comprende "le aree prospicienti le strade primarie e di scorrimento quali ad esempio tronchi terminali o passanti di autostrade, le tangenziali e le strade di penetrazione e di attraversamento, strade di grande comunicazione atte prevalentemente a raccogliere e distribuire il traffico di scambio fra il territorio urbano ed extraurbano, categorie riconducibili, agli attuali tipi A, B, C e D del comma 2, art. 2 D. Lgs. n. 285/92" (in Comune di Soliera si sono individuate le porzioni extraurbane della Statale che collega Modena a Carpi - SP413 - ; della Provinciale Carpi-Ravarino - SP 1 – ed in qualità di tematismo di progetto anche alla relativa variante che bypassa sul alto sud le due frazioni di Limidi e Soliera; della via Limidi, ora effettivamente in IV classe, mentre con la precedente stesura di zonizzazione si trattava ancora di un'assegnazione di progetto.

---

<sup>4</sup> Decreto Presidente Consiglio dei Ministri n 57 01.03.1191 come ripreso da Legge quadro 447/95 e relativi decreti applicativi

---

Dalla Tav 2.2- ZAC appare evidente come allo stato attuale l'area del comparto D3.2.1 da riclassificarsi come Gac non risponda ai requisiti propri della classe I, di cui fanno appunto parte le zone per attrezzature collettive civili (Gac).

Al fine di permettere l'attuazione della previsione e la successiva riclassificazione dell'area coerentemente con le funzioni ospitate sarà necessario uno studio di impatto acustico ove vengano specificati gli opportuni interventi di mitigazione che assicurino che la struttura in previsione come da variante rispetti i limiti propri della classe acustica I cui appartengono le attrezzature civili quali la casa protetta per anziani in previsione di appartenenza. (si veda quanto riportato in VALSAT-VAS Preliminare).

- *ALLEGATI*

*ALLEGATO 1 CARTOGRAFIA STORICA IMMOBILI OGGETTO DI REVISIONE DEL VINCOLO*

