



COMUNE DI  
SOLIERA  
provincia di Modena

**PSC**

PIANO STRUTTURALE

legge regionale 20/2000

**VARIANTE 2016**

**DOCUMENTO PRELIMINARE**

DGC 52 del 19/05/2016

il Sindaco Solomita Roberto

il Segr. C.le Rocchi Vienna Marcella

Progetto : Ing. Claudia – Dana Aguzzoli

# Relazione

## Indice

|   |    |
|---|----|
| 1. PREMESSA .....   | 3  |
| 1.1 RIFERIMENTI NORMATIVI, OBIETTIVI E FINALITA' DELLA PRESENTE VARIANTE AL PSC .....   | 4  |
| 1.2 LE PROPOSTE DI VARIANTE AL PSC IN RELAZIONE AL PSC VIGENTE .....  | 7  |
| 2. PROPOSTE DI VARIANTE AL PSC IN RISPOSTA AD ESIGENZE EMERSE DOPO LA VARIANTE 2013-II .....  | 8  |
| 2.1 Ambiti per nuovi insediamenti urbani a destinazione prevalentemente residenziale, CLASSIFICATI COME GIA' ATTUATI DAL PSC: STRALCIO DI CAPACITA' EDIFICATORIA DA LOTTI LIBERI..... | 8  |
| 2.2 Ambiti urbani a destinazione prevalentemente produttiva/ commerciale: MODIFICA DELLE CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE DI VENDITA PASSIBILI DI AGGREGAZIONE .....                   | 9  |
| 2.3 modifiche a vincoli di natura storico culturale di categoria A2 "restauro e risanamento conservativo".....  | 11 |
| 3. PROPOSTE DI VARIANTE AL PSC DERIVANTI DALL'AVVIO DELLA PROCEDURA DI FORMAZIONE DEL NUOVO POC 2016-2021 .....   | 15 |
| 3.1 Ambiti per nuovi insediamenti urbani a destinazione prevalentemente residenziale: TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA .....   | 17 |
| 3.2 Ambiti urbani prevalentemente a destinazione produttiva/ commerciale: RICLASSIFICAZIONE DA TERRITORIO URBANIZZABILE AD URBANIZZATO.....   | 25 |
| 4. VARIANTI AI FINI DI UNA "MANUTENZIONE"/AGGIORNAMENTO DEL PIANO .....   | 27 |
| 4.1 AGGIORNAMENTO ALLO STATO DI FATTO ATTUALE DEI COMPARTI ATTUATI NEGLI ANNI DI VALIDITA' DEL PSC.....   | 27 |
| 4.2 AGGIORNAMENTO ALLO STATO DI FATTO ATTUALE DELLE DOTAZIONI D'INTERESSE PUBBLICO ATTAUTE NEGLI ANNI DI VALIDITA' DEL PSC.....   | 36 |
| 5. PROPOSTE DI VARIANTE AL PSC INERENTI IL DIMENSIONAMENTO DEL PSC .....  | 36 |
| 5.1 DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE .....  | 36 |
| 5.2 DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO/TERZIARIO.....   | 37 |
| 5.3 VERIFICA DELL'INCREMENTO DEL TERRITORIO URBANIZZABILE RISPETTO AL PTCP DELLA PROVINCIA DI MODENA .....  | 38 |
| 6. ELEMENTI DI VARIANTE RELATIVI ALLA REVISIONE DEI VINCOLI .....   | 38 |
| 6.1 PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI.....  | 38 |
| 7. ELEMENTI DI AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO .....   | 39 |
| 7.1 AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO per effetto del pdr II° stralcio.....  | 39 |
| 8. PROPOSTE DI VARIANTE ALLE NORME DEL PSC PER EFFETTO DELLA PRESENTE VARIANTE .....  | 40 |
| 9. RICADUTE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE SUL RUE E SUL POC .....  | 40 |
| ALLEGATI .....  | 41 |
| ALLEGATO 1 – ESTRATTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PSC: ARTICOLI MODIFICATI.....   | 42 |
| Art. 2.2 – Dimensionamento delle previsioni per lo sviluppo urbano e per lo sviluppo delle attività produttive  |    |
| Art. 2.6 –Ambiti di riqualificazione o integrazione del tessuto urbano  |    |
| Art. 2.8 – Ambiti specializzati per attività produttive   |    |
| ALLEGATO 2 – CONFRONTO FRA PSC VIGENTE E PROPOSTA DI MODIFICA .....   | 46 |

# 1. PREMESSA

Il Comune di Soliera è dotato di un Piano Regolatore Generale che è stato compiutamente rielaborato in occasione della Variante Generale adottata nel 1999 e approvata con Del. G.P. n. 506 del 19/09/2000. Il PRG è stato poi convertito nel 2003 nei nuovi strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000 (PSC, RUE e POC), ai sensi dell'art. 43 della medesima legge (approvazione con Del. C.C. n. 77 del 03/12/2003).

Con una prima Variante del 2009, approvata con Del.C.C. n.36 del 22/04/2009, furono approvate alcune varianti parziali al PSC, prevalentemente attinenti alla cartografia e riferite a porzioni circoscritte del territorio comunale, comprendenti: l'individuazione di ulteriori ambiti per nuovi insediamenti urbani, il recepimento di atti sovraordinati o di scelte condivise con altri Enti (localizzazione nuovi elettrodotti, modifica tracciato metanodotti, ecc.), il recepimento del Piano di tutela degli insediamenti a rischio di incidente rilevante (insediamenti R.I.R.), l'introduzione di limitate modifiche per risolvere specifiche esigenze di singole attività produttive, alcune integrazioni alla normativa riguardante il territorio rurale. La Variante 2009 ha operato un incremento della capacità insediativa di 398 nuovi alloggi, per un dimensionamento residenziale complessivo del Piano pari a 1099 alloggi (per effetto del saldo fra interventi previsti ed attuati). Le motivazioni primarie che hanno portato alla proposta di inserimento di nuovi ambiti urbanizzabili derivavano dall'esigenza di risolvere specifiche problematiche in materia di dotazioni territoriali.

La Variante 2012 - approvata con D.C.C. n.72 del 2013 - ha costituito variante specifica ai sensi dell'Art.32-bis della L.R. 20/00 e s.m. e i. e ha riguardato l'adeguamento al Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali (POIC) di rilevanza provinciale e sovra comunale nonché variante al PTCP della Provincia di Modena in materia di distribuzione commerciale, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 324 del 14 dicembre 2011; in particolare ha riguardato l'estensione delle destinazioni d'uso commerciali ammissibili nell'insediamento ex-Sicem (introduzione di una grande struttura di vendita del settore alimentare).

La Variante 2013 I°- approvata con D.C.C. n.23 del 2013 -ha introdotto le seguenti principali modifiche: estensione della superficie di ambiti per nuovi insediamenti, ampliamenti di ambiti specializzati per nuove attività produttive, correzione perimetri di ambiti e aree interessate da vincoli, ampliamento dell'area di pertinenza dello stabilimento a rischio di incidente rilevante e recepimento delle relative disposizioni di tutela, recepimento di modifiche alle fasce di rispetto di infrastrutture.

La Variante 2013 II° approvata con D.C.C. n.8 del 2015 ha apportato limitate modifiche alla cartografia e alle NTA del PSC, le principali riguardano la classificazione del territorio e relativi aggiornamenti del dimensionamento residenziale e produttivo. La Variante apporta un incremento di soli 4 alloggi e una riduzione di 18.608 mq di SC produttiva da imputarsi principalmente allo stralcio di una parte del comparto d'espansione per attività produttive D.3.1-10 Arginetto. Sono stati modificati alcuni elementi del sistema delle 'Tutele, vincoli, rispetti', anche in recepimento di norme sovraordinate nazionali e provinciali.

## **1.1 RIFERIMENTI NORMATIVI, OBIETTIVI E FINALITA' DELLA PRESENTE VARIANTE AL PSC**

La presente Variante, pur riguardando e comprendendo limitati elementi di modifica allo strumento urbanistico vigente, sostanzialmente coerenti con i contenuti dell'art. 32 bis comma 1 della L.R. 20/00 e s.m. e i. è redatta in conformità all'Art. 32 della L.R. 20/00 e s.m. e i.:

*"Art. 32 Procedimento di approvazione del PSC*

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

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

*a) la Provincia;*

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

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

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

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

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

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

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

*a) gli enti e organismi pubblici;*

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

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

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

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

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

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

*a) gli enti e organismi pubblici;*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le modifiche allo strumento urbanistico oggetto della presente Variante comprendono:

1) modifiche derivanti da esigenze emerse negli anni successivi all'avvio della formazione della Variante 2013-II, che necessitano di trovare una risposta all'interno degli strumenti urbanistici comunali, inerenti:

- Ambiti urbani per nuovi insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale: **stralcio di diritti edificatori da alcuni lotti di comparti già in fase di attuazione e non compresi nel POC vigente** (var. n.2.1.1); **modifiche a vincoli di natura storico-culturale di categoria A2** (2.3.1 e 2.3.2);
- Ambiti urbani prevalentemente a destinazione produttiva/commerciale: **modifica delle caratteristiche delle strutture di vendita non alimentari aggregabili, rispetto quanto già ammesso nell'ambito Ex Sicem** (var. n. 2.2.1.);

2) Modifiche derivanti dall'avvio del processo di formazione del nuovo Piano Operativo Comunale POC 2016-2021, iniziato con la pubblicazione di un Avviso Pubblico (approvato con DGC n. 24 del 24.03.2016, secondo quanto previsto dall'art. 30 comma 10 della LR 20/2000, con scadenza in data 29.04.16). Esso ha aperto una procedura concorsuale atta a determinare le aree da inserire nel nuovo POC e, in coerenza con i contenuti della D.G.C. n. 102 del 28/10/14<sup>1</sup>, ad individuare e verificare la possibilità nonché la contestuale sostenibilità territoriale e ambientale del trasferimento di capacità edificatoria tra comparti a destinazione residenziale AR (ambiti di riqualificazione) e C (zone di espansione residenziale); in piena coerenza e conformità con il dimensionamento residenziale complessivo del PSC e con le relative previsioni di standards e attrezzature di interesse collettivo.

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

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

Si rendono inoltre necessari i seguenti aggiornamenti del piano ai fini di una efficace "manutenzione" dello stesso: alcuni aggiornamenti di tipo formale, nonché l'eventuale adeguamento cartografico in relazione ad alcune contestuali Varianti al RUE-POC (oggetto di specifico provvedimento di Variante).

In particolare a seguito del completamento di previsioni di comparti C1-C2-G2 e AR, **riclassificazione dei medesimi in zone B2 o B4 (con conferma delle dotazioni territoriali), e contestuale rettifica del limite del territorio urbanizzato: n. 9 modifiche (var. n. 4.1.1 lettere a-i).**

In fase di approvazione sarà effettuato l'adeguamento cartografico della Tav. 1 del PSC con indicazione dei comparti in attuazione nel **POC 2016-2021 (indicazione della sigla relativa alla tipologia di comparto e al numero corrispondente del comparto).**

---

<sup>1</sup> Avente ad oggetto 'Indirizzi per il trasferimento e la perequazione della capacità edificatoria'.

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

Si evidenzia fin da ora che, anche a causa della particolare strutturazione degli strumenti urbanistici PSC-RUE-POC del Comune di Soliera, numerose delle modifiche operate al Piano Strutturale vigente per effetto della presente Variante determinano o sono connesse a Varianti al RUE e al POC .

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

Il presente Documento preliminare (e relativi allegati), insieme all'allegato Quadro Conoscitivo Preliminare e alla Valsat-VAS preliminare propone quindi all'attenzione della Conferenza di pianificazione le seguenti proposte di modifica dello strumento urbanistico generale vigente.

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

Come già evidenziato al paragrafo 1.1, la presente Variante determinerà modifiche puntuali in aggiornamento dei seguenti elementi costitutivi del PSC vigente:

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

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

- modifiche inerenti la distribuzione del carico urbanistico (trasferimento di capacità edificatoria residenziale) su comparti AR e C già previsti dal PSC vigente, a parità di capacità edificatoria ad essi complessivamente assegnata; essi saranno attuabili previo inserimento nel POC;
- modifiche inerenti le destinazioni d'uso ammesse in comparti già previsti dal PSC e attuabili previo inserimento nel POC (Rif. Art 2.2; 2.6 e 2.8 NTA-PSC).
- Modifiche inerenti i vincoli di natura storico- culturale (Rif Tav 2.1 PSC)

- adeguamenti della classificazione del territorio in urbanizzato e urbanizzabile in conseguenza dell'avvenuta attuazione di comparti già inseriti nel POC (o addirittura già riclassificati in Zone B) con PUA e Convenzioni urbanistiche non più in corso di validità (Rif. Tav. 1, 2.1; 2.2 PSC);
- aggiornamenti al dimensionamento residenziale e produttivo del PSC, connessi alle modifiche di cui ai punti 1 e 2 del precedente cap.1.1 (Rif. Art 2.2 NTA-PSC);
- modifiche alla relazione illustrativa di PSC in recepimento dei contenuti del Piano della ricostruzione secondo stralcio (Rif. Tav. 2.2; 2.3 PSC).

Le modifiche cartografiche rispetto al PSC vigente sono presentate in 'Allegato 1' - Estratto Articoli modificati - e in 'Allegato 2 – Confronto fra PSC vigente e proposta di modifica', così da rendere immediato, a fini istruttori, il confronto fra stato di fatto urbanistico e proposta di Variante.

## **2. PROPOSTE DI VARIANTE AL PSC IN RISPOSTA AD ESIGENZE EMERSE DOPO LA VARIANTE 2013-II**

Tali Varianti sono di seguito descritte.

### **2.1 AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, CLASSIFICATI COME GIA' ATTUATI DAL PSC: STRALCIO DI CAPACITA' EDIFICATORIA DA LOTTI LIBERI**

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

L'Area si trova al confine Sud del territorio comunale in Località Appalto (Angolo Via Appalto- Via della Ferrovia) e risulta adiacente l'ambito urbanizzabile a destinazione produttiva D3.2-2. L'area interessata dalla modifica è identificata al catasto al fg. 47, mapp. 199 e 200 e presenta una superficie fondiaria complessiva pari a 1488 mq e UF= 0,42mq/mq. I due lotti risultano attualmente liberi ed incolti, recintati su tutti i lati e in discontinuità con le aree agricole a Sud, tale discontinuità si deve allo spostamento della viabilità già prevista in PUA lungo il confine Sud del comparto, diversamente da quanto originariamente previsto dal PSC-PUA. Si propone quindi lo stralcio della capacità edificatoria dei lotti 1 e 2 del PUA, con una riduzione di 500 mq SC (pari a 4 alloggi) rimasta finora inattuata nonostante l'approvazione del PUA e la firma della Convenzione da ben oltre dieci anni (convenzione PUA firmata nel 2003). La nuova classificazione, proposta anche dai proprietari con apposita richiesta di Variante al PSC, consentirebbe il mantenimento di un'area attualmente occupata da verde privato, in continuità e a vantaggio dei lotti adiacenti. Si provvede conseguentemente all'aggiornamento del dimensionamento residenziale del Piano, per effetto dello stralcio di capacità edificatoria e all'adeguamento della normativa di PSC agli Art. 2.2.

L'intero comparto C1-4 viene riclassificato come Zona B2 (variante 4.1.1 lettera e) e i lotti per i quali si richiede lo stralcio della capacità edificatoria saranno pertanto da considerare come pertinenza dell'adiacente zona residenziale. Con successiva Variante al RUE, si apporterà inoltre modifica normativa all'art. 4.1.3 NTA-RUE ove sarà specificato che, limitatamente all'ambito in esame in Via Appalto, riclassificato in B2 per effetto della presente Variante, i due lotti meridionali posti in fregio alla viabilità di accesso saranno privi di capacità edificatoria e pertanto inedificabili.



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto*



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea*

## **2.2 AMBITI URBANI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA/ COMMERCIALE: MODIFICA DELLE CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE DI VENDITA PASSIBILI DI AGGREGAZIONE**

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

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

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

Gli strumenti di pianificazione vigenti, come modificati dalla Variante 2013-II, ammettono una grande struttura di vendita di superficie fino a 5000 mq di cui massimo 1500 mq alimentari (aumentabili eventualmente sotto particolari condizioni fino a 2000 mq) e un’aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari fino a 5000 mq (art 2.8 NTA-PSC)<sup>2</sup>.

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

Si propone pertanto, in piena coerenza e conformità con quanto già stabilito dalla pianificazione provinciale<sup>3</sup>, di ammettere sull’area un’aggregazione di medie strutture di vendita, in variante all’art 2.8 commi 5 e 10 NTA-PSC, a parità di SV complessiva. In relazione a ciò dovranno ovviamente essere adeguate, in caso di necessità, le dotazioni di parcheggi pertinenziali così come richiesto dai “Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14” in applicazione del “DCR 1253/1999 art 1 comma 6”.

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

La Variante, proposta dalla proprietà, non apporta modifica cartografica o al dimensionamento del piano e la sostenibilità ambientale e territoriale della proposta, oltre che derivante dalla VALSAT- VAS del POIC, è supportata da apposito studio relativo agli effetti su viabilità, traffico e ambiente acustico, fermo restando le considerazioni riportate nella VALSAT-VAS e alla relazione di sostenibilità ambientale di cui all’Allegato 2 della VALSAT-VAS preliminare

---

<sup>2</sup> Esse non dovranno configurarsi come un’unica struttura di vendita, ovvero ciascuna struttura di vendita dovrà essere separata dall’altra da corridoi o gallerie aperte.



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto*



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea*

## **2.3 MODIFICHE A VINCOLI DI NATURA STORICO CULTURALE DI CATEGORIA A2 “RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO”**

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

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

---

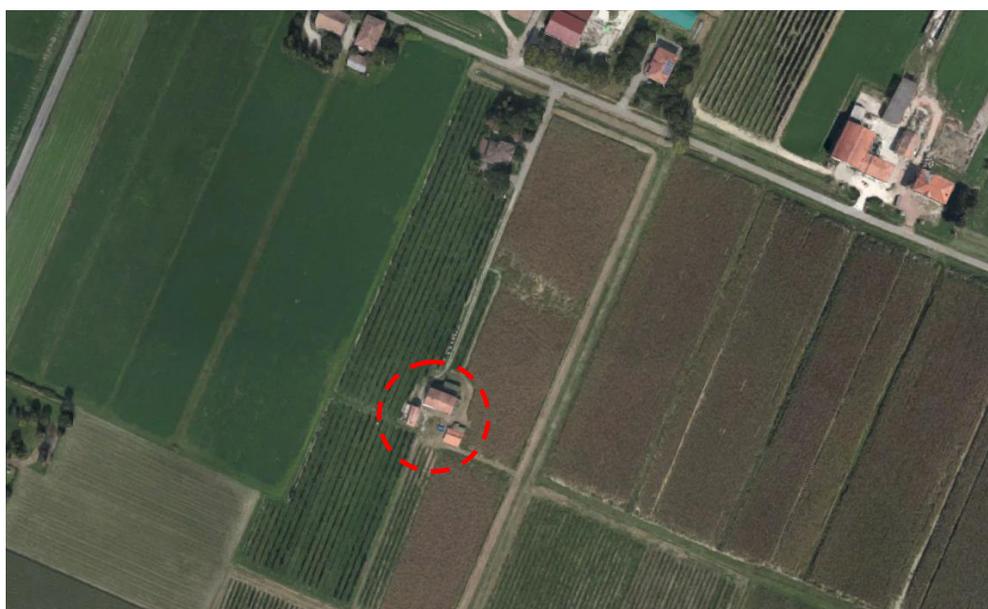
<sup>3</sup> E con le relative valutazioni di sostenibilità territoriale e ambientale.

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

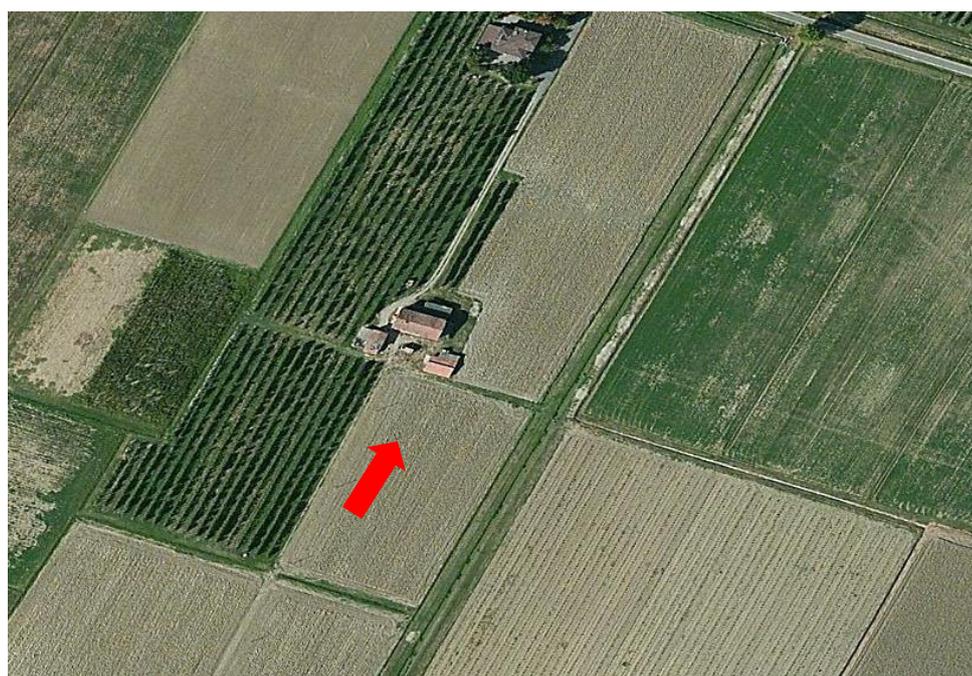
Il fabbricato è rilevato nella scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana' n.160, risale alla prima metà del secolo scorso, come anche evidente dalla consultazione delle cartografie storiche, ed è ora in condizioni di abbandono e degrado in progressivo peggioramento; parte della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

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

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



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto*



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea*



*Foto dello stato di fatto*

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

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

L’edificio sito in Via Morello Confine 42 (fg.53 part. 48) è in stato di degrado, in principio un’abitazione rurale poi utilizzato per diversi servizi agricoli; parte di un complesso di edifici anch’essi adibiti a funzioni agricole. Date le condizioni del fabbricato si propone la rimozione del vincolo e il contestuale stralcio della categoria di tutela S2/4.

Il fabbricato è rilevato nella scheda del ‘Censimento generale degli edifici in zona extraurbana’ n. 402, risale alla prima metà del ‘900, la copertura a quattro falde è quasi totalmente in lastre di fibro-cemento le quali potrebbero contenere amianto.

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

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

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



*Localizzazione del fabbricato oggetto di Variante su ortofoto*



*Localizzazione del fabbricato oggetto di Variante su vista aerea*



*Foto dello stato di fatto*

### **3. PROPOSTE DI VARIANTE AL PSC DERIVANTI DALL'AVVIO DELLA PROCEDURA DI FORMAZIONE DEL NUOVO POC 2016-2021**

Come anticipato in premessa l'Avviso Pubblico "Invito a presentare manifestazione di interesse per l'attuazione di previsioni residenziali e produttive mediante il POC 2016-2021 e per il trasferimento di capacità edificatoria fra comparti AR e C e proposte di nuove comparti in attuazione" approvato con DGC n. 24 del 24.03.16 ha attivato una procedura concorsuale per l'ingresso di comparti nel nuovo strumento

operativo e per il trasferimento di capacità edificatoria tra comparti AR e C previa eventuale Variante al PSC.

In risposta all'Avviso sono pervenute 11 manifestazioni d'interesse di cui:

- n.2 per nuovo inserimento di un'area a prevalente destinazione residenziale nel nuovo POC 2016-2021
- n.3 per trasferimento di capacità edificatoria tra comparti a destinazione residenziale e contestuale reinserimento dei comparti nel POC 2016-2021 ( una delle quali successivamente archiviata)
- n.3 per inserimento di aree a destinazione prevalentemente produttiva/terziaria (comparti D) nel POC 2016- 2021
- n.2 per stralcio di capacità edificatoria
- n.1 per riclassificazione del comparto

Tra le 7 manifestazioni d'interesse ritenute accoglibili<sup>4</sup>, 3 necessitano di variante al PSC per risultare assentibili.

Tra gli obiettivi prioritari alla base della formazione del POC in base all'Avviso è stata posta la capacità delle proposte di concorrere alla "realizzazione, qualificazione, manutenzione e valorizzazione anche paesaggistica del territorio, degli spazi pubblici, di attrezzature e dotazioni territoriali.", nonché il rispetto dei seguenti indirizzi riguardo la capacità insediativa prevista dal PSC ed ancora disponibile per il nuovo inserimento nel Piano Operativo 2016-2021:

- Conferma della capacità edificatoria residenziale in fase di attuazione e/o inserita in POC da meno di cinque anni, questa ultima fino alla data di scadenza quinquennale;
- Max 100 nuovi alloggi, pari a poco più del 20% della capacità insediativa residenziale ancora disponibile per il POC in Zone C e AR, pari a circa 12.500 mq di Superficie complessiva;
- Disponibilità dell'intera capacità edificatoria produttiva residua riferibile sia ai comparti in attuazione che ai comparti non attuati.

Si richiamano inoltre i requisiti inderogabili per l'ammissibilità delle richieste di trasferimento di capacità edificatoria (rif.Allegato 2 all'Avviso Pubblico):

"1. capacità edificatoria massima trasferibile da un comparto all'altro di norma pari ad un massimo del 20% di quella programmata sul comparto di "decollo" e di "atterraggio"; eccezion fatta per le aree con UT superiore a 0,4 mq/mq non attuate, o attuate solo in minima parte, per le quali si potrà prevedere il trasferimento dei diritti verso più aree di "atterraggio" e/o il ricevimento di diritti da più aree di "decollo".

2. Il trasferimento sarà possibile solo verso aree che al 31.12.2015 abbiano trovato attuazione per una quota inferiore al 75% della capacità edificatoria prevista nella convenzione urbanistica firmata ed è in ogni caso subordinato all'individuazione di aree appropriate per l' "atterraggio".

3. Il trasferimento di capacità edificatoria avverrà preferibilmente entro il medesimo ambito territoriale di riferimento: da Capoluogo a Capoluogo; da Limidi a Limidi; da Sozzigalli a Sozzigalli.

4. Sostenibilità territoriale e ambientale del maggiore carico urbanistico nelle aree di “atterraggio”

Le indicazioni e le prescrizioni contenute nell’Avviso assumevano come base la precedente DCC 102 del 28.10.2014 “Indirizzi per il trasferimento e la perequazione della capacità edificatoria”.

### **3.1 AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE: TRASFERIMENTO DI CAPACITA’ EDIFICATORIA**

La varianti inerenti il trasferimento di capacità edificatoria tra comparti a destinazione prevalentemente residenziale (Var, 3.1.1), così come definite in fase di negoziazione con l’A.C. a seguito della presentazione della manifestazione di interesse, riguardano alcune fra le principali aree di espansione di Soliera, precisamente i comparti AR2.1, C2.1 e C2.10. E’ pertanto interesse pubblico e collettivo dar seguito a tali previsioni al fine di perseguire il disegno urbano già previsto dal PSC sia mediante la progettazione e l’attuazione della nuova edificazione prevista che mediante le dotazioni d’interesse pubblico ad essa connesse, ma soprattutto innescare l’avvio della riqualificazione e rigenerazione urbana dell’area del “Magazzino Comunale”, per la quale non è stato possibile negli anni avviare l’attuazione. Inoltre esse consentono l’avvio della realizzazione di un primo significativo stralcio del parco urbano del Masterplan Arginetto, a fronte dello studio e definizione di una progettazione unitaria e coordinata di tutto il parco. Esse consentiranno inoltre una ridefinizione dei contenuti del Piano del comparto C.2.10, finalizzata a valorizzare maggiormente il cuore pulsante del comparto intorno alla scuola materna e al relativo parco. Accanto a ciò, esse non comportano modifiche cartografiche nè al dimensionamento complessivo del piano, ma comportano la redistribuzione di SC tra comparti già previsti nel Piano strutturale; esse assumono però rilevanza ai fini della Variante al PSC relativamente alla sostenibilità urbanistica ed ambientale delle previsioni così modificate ( si rimanda anche al documento di VALSAT-VAS preliminare). Si presenta di seguito una dettagliata descrizione degli interventi previsti.

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

Due delle tre manifestazioni d’interesse per il trasferimento di capacità edificatoria vedono come comparto di decollo il comparto “AR2.1- Magazzino Comunale”, situato in Via Loschi a Sud Est del centro urbano, su tre lati confinante con ambiti urbani consolidati e sul lato Sud confinante con il comparto C1-2 di espansione residenziale “Zona Sportiva”.

---

<sup>4</sup> In quanto oltre ad essere pertinenti con l’oggetto e gli obiettivi dell’Avviso sono state valutate dall’Amministrazioni come di rilevante interesse pubblico sia per la rilevanza territoriale dei comparti oggetto della proposta che per la possibilità di migliorare la qualità urbana mediante la

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

Assumendo a riferimento quale valore massimo di Sc trasferibile la quota eccedente l'indice  $Uf = 0,4$  mq/mq, a seguito del trasferimento della capacità edificatoria (verso i comparti C2.1 e C2.10), sul comparto AR2.1 rimarrà una SC massima pari a ca 3530 mq (=UF 0,4, mentre 3060 mq ca saranno trasferiti al comparto C2.1 e 2911 mq ca al comparto C2.10). Sul comparto AR2.1 saranno ammessi gli usi già previsti.

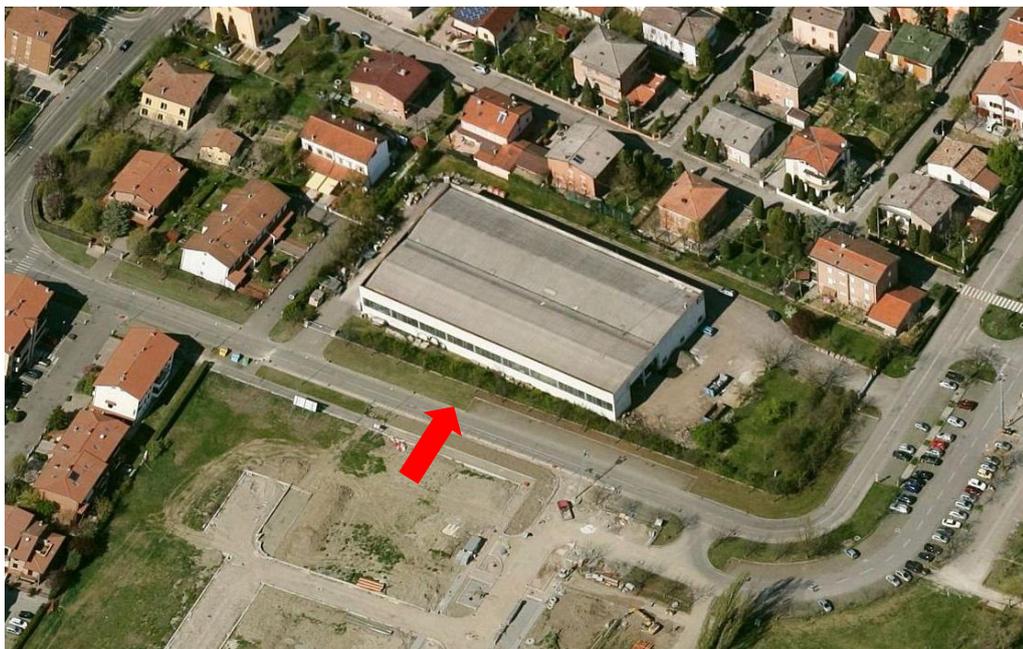
L'attuazione dell'intervento dovrà rispettare i parametri edilizi ed ambientali stabiliti per i comparti AR2, è ammesso il verde a distanza o la monetizzazione dello stesso a favore della realizzazione di aree verdi presenti nella programmazione diversamente da quanto già specificato all'Art 2.6 comma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

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

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



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto*



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea*

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

La presente variante propone il trasferimento di 3060 mq di SC ca (24 alloggi) dal comparto AR2-1 “Magazzino Comunale” all’adiacente comparto C2-1 zona sportiva. Il comparto C2-1 si sviluppa a partire da Via Loschi verso Sud fino al limite dei campi sportivi.

La proposta di Variante prevede l’edificazione di una fascia aggiuntiva di Sf pari a 6546,49 mq ad Est dell’edificazione già prevista ed in corso di attuazione, all’interno del verde pubblico (extra standard) del comparto.

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

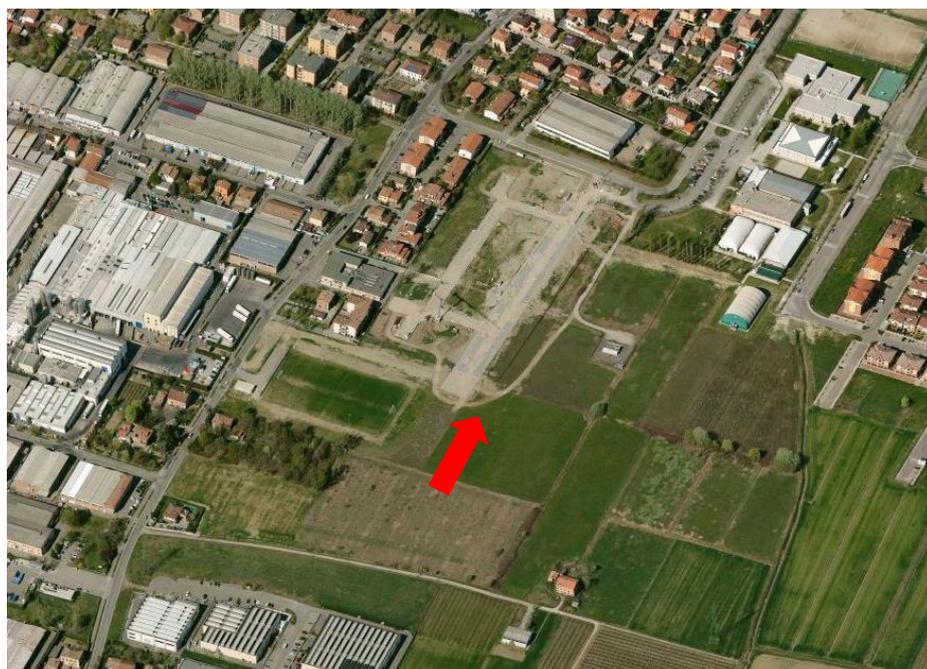
Nel comparto è attualmente ammessa una SC di 7726 mq ca da distribuirsi su 19 lotti, si propone ora di individuare ulteriori 7 lotti liberi per un totale di 10.786 mq di SC totale, su 26 lotti totali.

Dato l’incremento di carico urbanistico sono state aggiornate le valutazioni di sostenibilità territoriale e ambientale della VALSAT-VAS (e la scheda relativa all’ambito, in particolare); l’ampliamento del comparto verso Est richiede infatti particolare attenzione al tema dell’impatto acustico dovuto alla prossimità con la Cabina del Gas per la quale sono comunque in corso le procedure ed i lavori per ridurre la fascia di rispetto dai circa 100 attuali a 13,5 m , grazie all’intervento di ammodernamento ed adeguamento della linea SNAM insistente nell’area; nonché per gli aspetti di accessibilità.

L'estensione verso Est della superficie fondiaria edificabile del comparto al fine di accogliere i 3060 mq di Sc aggiuntiva determina la riduzione della fascia di verde extrastandard già ceduta all'amministrazione in sede di convenzione PUA. A fronte di ciò e a fronte della possibilità di nuova edificazione lo standards di verde pubblico aggiuntivo necessario dovrà essere reperito a distanza e/o monetizzato (per la parte extrastandard). A carico del privato è posta la progettazione coordinata e unitaria (fino alla fase esecutiva) della configurazione agronomica e paesaggistica del grande parco urbano previsto a Sud Est, nonché della realizzazione effettiva di un suo stralcio pari almeno al 50 % della superficie, nel rispetto delle eventuali indicazioni/ prescrizioni progettuali dell'Amministrazione. Oltre al concorso privato nella progettazione e realizzazione del parco, sono previste ulteriori opere d'interesse pubblico da cedere a fronte della possibilità di ampliamento del comparto C2.1 e di edificazione sul comparto di "decollo" AR2.1: la realizzazione di un tratto di pista ciclabile di collegamento con Via Arginetto ad Est del comparto e con la casa della cultura a sud, le opere di mitigazione visiva-paesaggistica ed acustica per la Cabina del gas (schermatura arborea e barriere antirumore).



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto*



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea*

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

La variante propone il trasferimento di 2911 mq di SC (22 alloggi) dal comparto AR2-1 “Magazzino Comunale” al Comparto C2.10 “Via Gambisa”. Il comparto C2.10 è stato inserito nel PSC solo a seguito dell’ultima variante (2013-II approvata nel 2015) e risulta attuabile nel POC 2009-2014 solo al 50% ovvero per una SC pari 8700 mq a fronte dei 17.400 ammessi sull’intero comparto, la manifestazione d’interesse pervenuta in risposta all’Avviso pubblico conferma la volontà di rimanere nel piano operativo per solo metà della quota complessiva .

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

La capacità edificatoria trasferita dal “Magazzino comunale “ al comparto “Via Gambisa” andrà a sommarsi alla SC max prevista per il comparto (17400 mq) e al momento non totalmente sfruttata dal PUA dimensionato per 15102 mq; il PUA dovrà comunque essere oggetto di variante al fine di rendere possibile il trasferimento. In sede di variante al PUA l’assetto del comparto dovrà essere “ridisegnato” così da lasciare una zona di verde pubblico da attrezzare a carico del privato intorno all’area dell’asilo e contribuire un luogo di aggregazione per quella che costituisce la principale area di espansione del Comune.

Inoltre, a fronte della possibilità di trasferire un quota di capacità edificatoria l’operatore privato cederà al momento dell’adozione della presente variante di PSC al Comune in comodato temporaneo una striscia di terreno di larghezza 2,50 m con fronte via Gambisa per la realizzazione del necessario canale di scolo a cielo aperto .



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto

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

| Comparto                                   | ST     | SC max<br>strumenti urb.<br>Vigenti | SC max<br>variante | Alloggi<br>strumenti<br>vigenti | Alloggi<br>variante | UT/UF max<br>strumenti<br>vigenti | UT/UF max<br>stato di<br>variante |
|--|--------|-------------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| AR2.1 "Magazzino<br>Comunale"-<br>DECOLLO  | 8824   | 9500                                | <b>3529</b>        | 68                              | <b>25</b>           | 1,22                              | <b>0,4</b>                        |
| C2.1 "Zona<br>Sportiva" -<br>ATTERRAGGIO 1 | 51507  | 7726                                | <b>10786</b>       | 62                              | <b>86</b>           | 0,15                              | <b>0,21</b>                       |
| C2.10 "Via<br>Gambisa" -<br>ATTERRAGGIO 2  | 87000  | 17400                               | <b>20311</b>       | 140                             | <b>162</b>          | 0.20                              | <b>0,23</b>                       |
| TOTALE                                     | 147331 | 34626                               | <b>34626</b>       | <b>270</b>                      | 273*                |                                   |                                   |

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

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

La presente variante contribuisce anche a sanare l'incoerenza esistente tra le previsioni del PSC e del POC. Nel Piano Operativo si prevedevano infatti 159 alloggi attuabili in ambiti per nuovi insediamenti a fronte dei 136 ammessi dal PSC (Art 2.2 NTA-PSC e art 5.1 NTA-POC).

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

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

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

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

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

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

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

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

|  |  |                            |                         |
|--|--|----------------------------|-------------------------|
|  |  | Stato di fatto urbanistico | Stato di variante (POC) |
|--|--|----------------------------|-------------------------|

|         |                                    |              |              |
|---------|------------------------------------|--------------|--------------|
| ST (mq) | <b>C1.2A Corte (iniz. Privata)</b> | <b>64716</b> | <b>55220</b> |
|         | C1.2B Corte (PEEP)                 | 17227        | 17227        |
| SC (mq) | <b>C1.2A Corte (iniz. Privata)</b> | 19500        | 19500        |
|         | C1.2B Corte (PEEP)                 | 10156        | 10156        |
| UT      | <b>C1.2A Corte (iniz. Privata)</b> | <b>0,30</b>  | <b>0,35</b>  |
|         | C1.2B Corte (PEEP)                 | 0,59         | 0,59         |

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



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto*



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea*

### **3.2 AMBITI URBANI PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA/ COMMERCIALE: RICLASSIFICAZIONE DA TERRITORIO URBANIZZABILE AD URBANIZZATO**

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

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

Il comparto ha ST pari a 7997 mq con SC edificabile di 3199 mq ( $U_f=0,4$ ), si propone una sua riclassificazione in ambito urbano consolidato ad attuazione diretta e specificatamente in area per attrezzature e spazi collettivi Gac - zone per attrezzature collettive civili' (art 3.1.2 NTA-RUE) al fine dell'insediamento di una "casa protetta" (uso b.4.5- strutture sanitarie), che costituirà l'unico uso ammesso sull'area.

Gli strumenti urbanistici già prevedono l'insediamento di tale funzione nel comparto D3.2-3 a Sud della frazione Sozzigalli (all'Art 2.8 comma 5 NTA- PSC e Art. 4 comma 2 NTA-POC), la previsione non ha però avuto alcun seguito entro il termine di validità dello strumento operativo e non è inoltre pervenuta alcuna manifestazione d'interesse per l'inserimento di detto comparto nel POC 2016-2021.

L'utilità di una nuova struttura sanitaria per anziani (visto anche il trend di crescita della popolazione anziana) come dotazione d'interesse pubblico per il territorio rimane confermata e, questa nuova

localizzazione rispetto a quella precedentemente proposta presenta inoltre migliore accessibilità e visibilità, entrambe fattori a sostegno della sostenibilità privata dell'intervento.

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



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto*



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea*

## 4. VARIANTI AI FINI DI UNA “MANUTENZIONE”/AGGIORNAMENTO DEL PIANO

### 4.1 AGGIORNAMENTO ALLO STATO DI FATTO ATTUALE DEI COMPARTI ATTUATI NEGLI ANNI DI VALIDITA' DEL PSC

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

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

Gli ambiti oggetto della presente variante sono 9: 5 ambiti “C” (zone di espansione per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e servizi); 2 ambiti “G2” (ambiti destinati alla realizzazione di nuove aree a verde, attrezzature sportive e servizi pubblici) e 2 ambiti “AR” (ambiti di riqualificazione).

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

1. Per gli ambiti C attuati e previsti dai precedenti POC non più in corso di validità si provvederà a modificare il segno grafico indicante il territorio urbanizzabile (linea rossa tratteggiata) sostituendolo con quello indicante il territorio urbanizzato (linea rossa continua) definito in coerenza con quanto prescritto dal dlgs n. 285/1992 ‘Nuovo Codice della Strada’; si provvederà quindi alla conseguente riclassificazione dell’ambito all’interno degli “Ambiti urbani consolidati” (PSC-NTA art 2.5) alternativamente come ambito B2 “Zone prevalentemente residenziali di completamento” (RUE-NTA art 4.1.3) o B4 “Zone prevalentemente residenziali in attuazione o attuate sulla base di piani urbanistici attuativi approvati” (RUE-NTA art 4.1.5). La scelta di riclassificazione in zona B2 o B4 dipende dall’indice di utilizzazione fondiaria già attribuito ai PUA: qualora l’UF sia prossimo allo 0,6 (UF massimo per le zone B2-NTA RUE art 4.1.3 comma 2) o i comparti siano completamente attuati, il comparto verrà riclassificato in zona B2<sup>5</sup>; qualora l’indice si discosti sensibilmente dallo 0,6 allora il comparto verrà riclassificato in zona B4 . Si predilige inoltre la classificazione B2 per i comparti totalmente attuati inseriti in contesti prevalentemente classificati in zona omogenea B.2; si attribuisce inoltre tale indice ai comparti per cui non è stato possibile (in questa fase) ricavare speditivamente l’UF dei singoli lotti di PUA. Tale indice sarà eventualmente da modificare in fase di controdeduzioni, qualora nel frattempo sia possibile reperire ulteriori elementi informativi di archivio.

---

<sup>5</sup> La prevalenza degli ambiti consolidati ricade in Zone B.2.

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

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

2. Per gli ambiti G2 si seguirà lo stesso processo definito al punto 1 con l'unica differenza che l'ambito sarà riclassificato nella categoria più appropriata tra quelle definite all'art. 3.1.2 delle NTA del RUE (Gac; Gar;Gas;Gv;P) (anche a seguito della sua avvenuta attuazione e della sua inclusione all'interno degli "ambiti urbani consolidati").

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

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

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

In Tabella 4.1. comparti oggetto di riclassificazione per "manutenzione/aggiornamento del piano" si riportano sinteticamente le informazioni relative agli ambiti oggetto di riclassificazione: la classificazione nel PSC vigente del comparto e la classificazione a seguito della Variante, la SF dei lotti ancora liberi, la SC e il relativo numero di alloggi, sulla base dei criteri definiti ai punti precedenti.

Per ognuno dei comparti oggetto della variante si riportano inoltre nel seguito inquadramento su ortofoto e vista aerea.

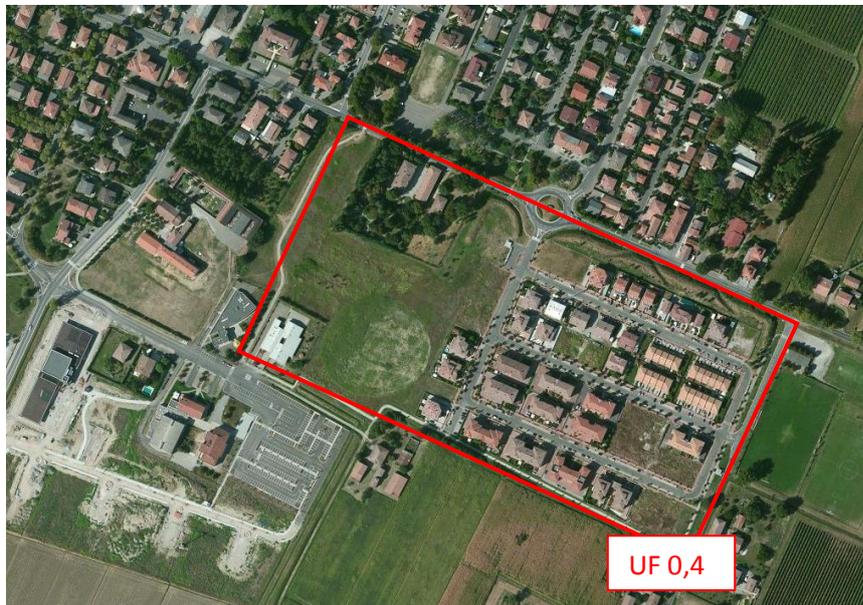
|          | localizzazione      | Classificazione in PSC | Classificazione proposta da Variante | ST comparto | SF residua | UF  | SC residua | Alloggi residui |
|----------|---------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------|------------|-----|------------|-----------------|
| <b>a</b> | Limidi-Verde        | C2                     | B4                                   | 23910       | 9996       | 0,4 | 3998,4     | 32              |
| <b>b</b> | Limidi-Europa       | C2                     | B2                                   |             | 619,5      | 0,4 | 247,6      | 2               |
| <b>c</b> | Capoluogo-Trivio    | C1                     | B2                                   |             | 1871       | 0,6 | 1122,6     | 9               |
| <b>d</b> | Capoluogo-Arginetto | C1 ovest)              | B4                                   |             | 1903       | 0,9 | 1712,7     | 14              |
|          |                     | C1 (Nord e Sud)        |                                      |             | 3659       | 0,6 | 1622,7     | 13              |
| <b>e</b> | Appalto-Appalto     | C1                     | B2                                   |             | 2368       | 0,6 | 1420,8     | 11              |

|   |                                     |     |     |  |   |  |         |    |
|---|-------------------------------------|-----|-----|--|---|--|---------|----|
| f | Capoluogo-<br>Piscina Via Corte     | G2  | Gv  |  | - |  | -       | -  |
| g | Capoluogo-<br>Donatori di<br>Sangue | G2  | Gas |  | - |  | -       | -  |
| h | Capoluogo-Via<br>Trivio             | AR2 | B2  |  | - |  | -       | -  |
| i | Capoluogo-<br>tevere                | AR2 | B2  |  | - |  | -       | -  |
|   | TOTALE                              |     |     |  |   |  | 10124,8 | 82 |

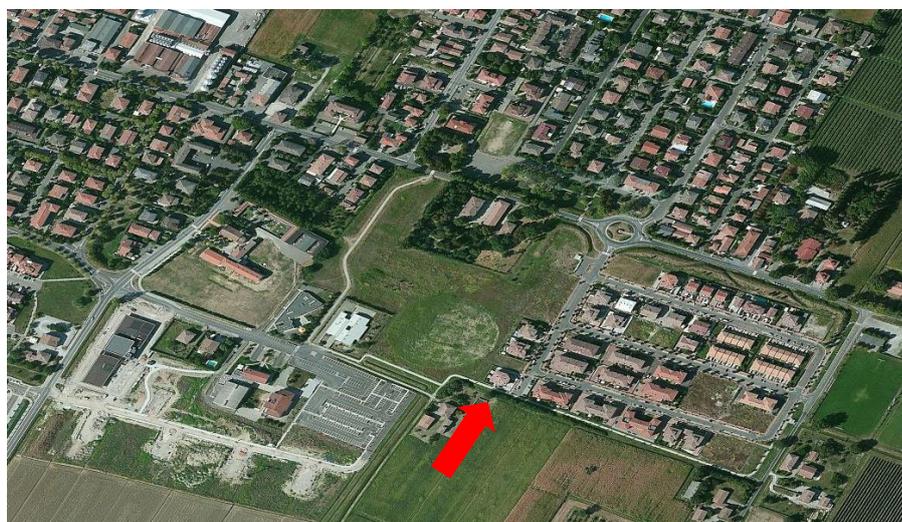
*Tab.4.1 Comparti oggetto di riclassificazione per manutenzione/aggiornamento del piano*

a) Limidi - Riclassificazione da C2 a B4

Comparto C2 denominato anche "Limidi Verde" delimitato a Nord da Via Sorbarese, a Sud dalla fine della lottizzazione con fronte su Via Guido Rossa, ad Est da Via Gambisa e ad Ovest da Via Limidi.

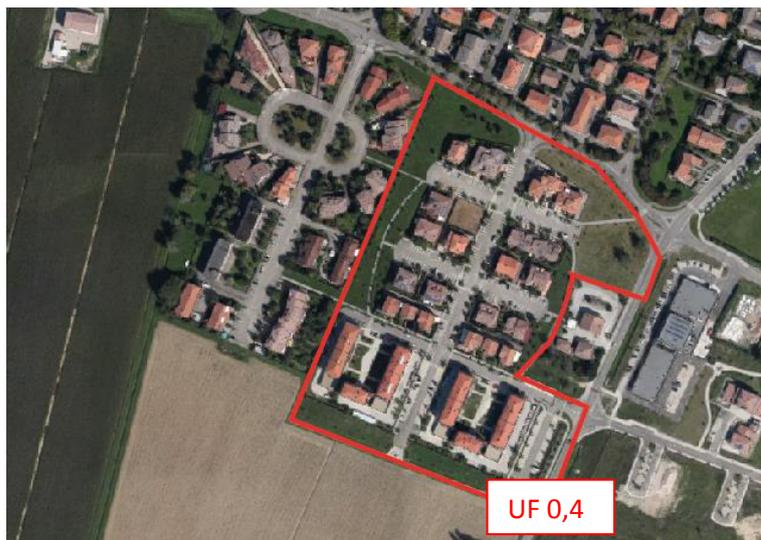


*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto*



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea*

b) Limidi- Riclassificazione da C2 a B2. Comparto C2 a Sud della frazione con sviluppo lungo Via Europa



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto*



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea*

c) Capoluogo- Riclassificazione da C1 a B2 Comparto C1 tra Via Trivio e Via Serrasina

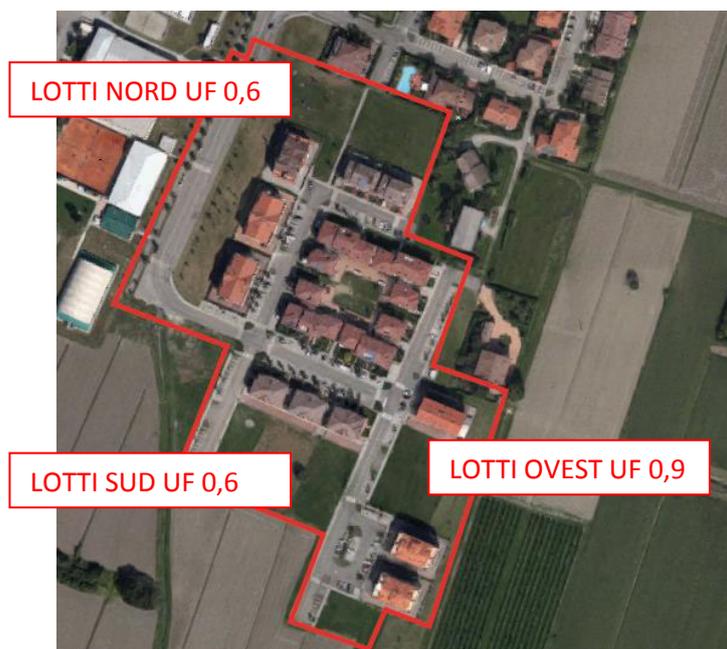


Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea

d) Capoluogo- Riclassificazione da C1 a B4. Comparto C1 Via Giotto- Via Arginetto

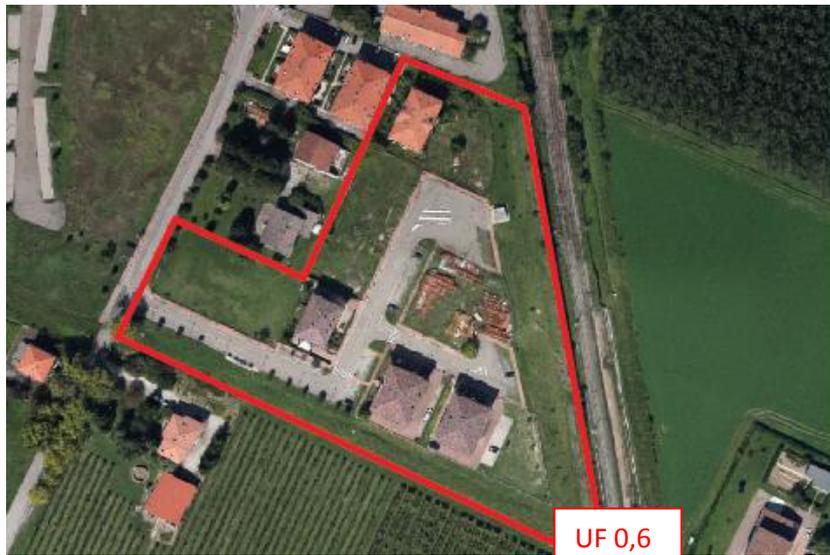


Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea*

e) Appalto - Riclassificazione da C1 a B2. Comparto C1.4 Via Appalto- Via della ferrovia



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto*



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea*

Il comparto, oggetto di PUA convenzionato nel 2003, è oggetto di ulteriore variante di cui al punto 4.1.1 per lo stralcio dei diritti edificatori dei lotti 1 e 2 del PUA,

f) Capoluogo – Riclassificazione da G2 a Gv (zone per verde pubblico e verde pubblico attrezzate per lo sport): Piscina comunale



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto*



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea*

g) Capoluogo- Comparto G2 a Gas (attrezzature scolastiche) : Via Donatori di Sangue



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto*

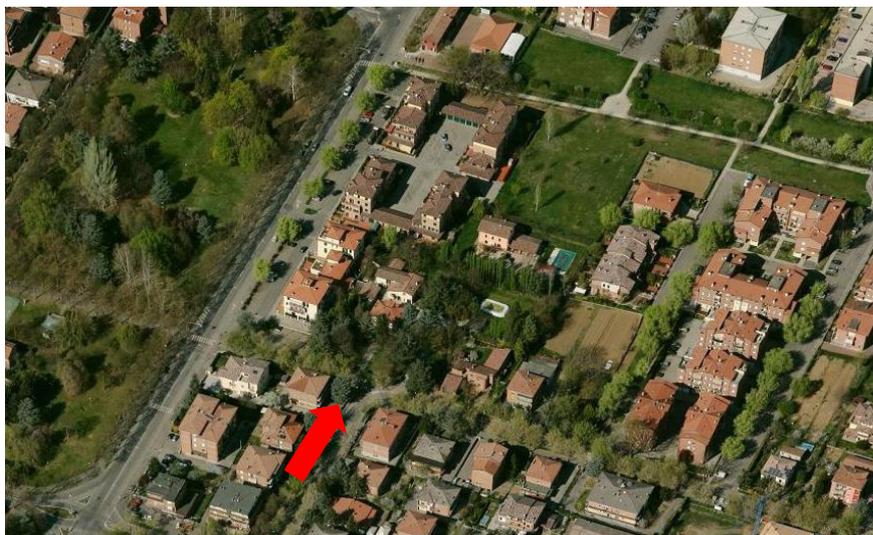


*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea*

h) Capoluogo- Riclassificazione da AR2 a B2: Comparto AR2 Via Trivio- Via Arginetto



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto*



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea*

i) Capoluogo- Riclassificazione da AR2 a B2: Comparto AR2 Via Tevere



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto*



*Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea*

Le modifiche cartografiche sono presentate a fini istruttori in 'Allegato 2 – Confronto fra PSC vigente e proposta di modifica', che rende possibile il confronto immediato fra stato di fatto urbanistico e proposta di Variante.

## **4.2 AGGIORNAMENTO ALLO STATO DI FATTO ATTUALE DELLE DOTAZIONI D'INTERESSE PUBBLICO ATTAUTE NEGLI ANNI DI VALIDITA' DEL PSC**

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

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

## **5. PROPOSTE DI VARIANTE AL PSC INERENTI IL DIMENSIONAMENTO DEL PSC**

### **5.1 DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE**

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

1) stralcio di diritti edificatori indipendentemente dalla revisione di classificazione del territorio,

2) revisione della classificazione del territorio e dei perimetri indicanti territorio urbanizzato ed urbanizzabile, con contestuale verifica della eventuale capacità edificatoria residua per le Zone B.

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

| Modifica  |                     |                  | St/Sf        | Ut/Uf max | SC          | Alloggi     |
|---|---------------------|------------------|--------------|-----------|-------------|-------------|
| Varianti inerenti il trasferimento di diritti edificatori                   |                     |                  |              |           |             |             |
| Var3.1.1  | Capoluogo           | AR2.1            | 0            | 0,4       | -5971       | -43         |
| Var 3.1.1A  |                     | Da AR2.1 a C2.1  |              | 0,21      | +3060       | +24         |
| Var 3.1.1B  |                     | Da AR2.1 a C2.10 |              | 0,23      | +2911       | +22         |
| <b>Totale variante 3.1.1</b>  |                     |                  |              |           | <b>0</b>    | <b>+ 3*</b> |
| Modifica  |                     |                  | St/Sf        | Ut/Uf max | SC          | Alloggi     |
| <b>Manutenzione/aggiornamento del piano: classificazione del territorio</b> |                     |                  |              |           |             |             |
| Var 4.1.1   | Territorio Comunale | Comparti C1 e C2 |              |           | -10124,8    | -82         |
|   |                     | Comparti AR      |              |           |             |             |
|   |                     | Comparti G       |              |           |             |             |
|   |                     | Comparti B       |              |           | +10124,8    | +82         |
| Varianti inerenti lo stralcio di diritti edificatori                        |                     |                  |              |           |             |             |
| Var 2.1.1   | Appalto             | Comparto C1-4    | - 1488       | 0,34      | - 500       | -4          |
| <b>VARIAZIONE EFFETTIVA*</b>  |                     |                  | <b>-1488</b> |           | <b>-500</b> | <b>-1</b>   |

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

Tab. 5.1 Variazioni al dimensionamento del piano- usi residenziali

Nella sottostante tabella viene aggiornato il dimensionamento complessivo del piano:

|   | Ambiti consolidati urbani | Ambiti di riqualificazione urbana | Ambiti per nuovi insediamenti | TOTALE      |
|---|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------|
| Alloggi previsti dal PSC (aggiornato rispetto al PSC vigente) | 137                       | 136                               | 1.486                         | 1.759       |
| Variazione Variante 2016                                      | +82                       | -43                               | -40                           | - 1         |
| <b>TOTALE DIMENSIONAMENTO DOPO VARIANTE 2016</b>              | 218                       | 93                                | 1446                          | <b>1758</b> |

Tab. 5.2 dimensionamento residenziale dopo Variante 2016

La presente Variante determina pertanto **una riduzione complessiva del dimensionamento residenziale pari a 4 alloggi con una diminuzione di St/Sf per usi residenziali pari a 1488 mq**

## 5.2 DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO/TERZIARIO

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

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

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

|  | Sf residua ambiti specializzati prevalentemente attuati o in corso di completamento | St nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalente secondarie D3.1 | St nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalente secondarie D3.2 | TOTALE        |
|--|---|--|--|---------------|
| SC produttiva/terziaria                          | 28574   | 228646   | 44536  | <b>301756</b> |
| Variazione Variante 2016                         | -   | -  | -3199  | <b>-3199</b>  |
| <b>TOTALE DIMENSIONAMENTO DOPO VARIANTE 2016</b> | -   | -  | <b>41337</b>   | <b>298557</b> |

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

### **5.3 VERIFICA DELL'INCREMENTO DEL TERRITORIO URBANIZZABILE RISPETTO AL PTCP DELLA PROVINCIA DI MODENA**

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

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

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

## **6. ELEMENTI DI VARIANTE RELATIVI ALLA REVISIONE DEI VINCOLI**

### **6.1 PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI**

Come già richiamato in premessa il Comune di Soliera ha adottato il Piano Strutturale Comunale ottenuto per conversione dagli strumenti urbanistici precedenti con DCC n. 77 del 03.12.2003 per cui si rende necessario, ai sensi dell'art. A5 comma 6 della LR 20/00 e ai sensi del *Nuovo codice della strada* (decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e s. m. e i.), anche per effetto dell'attuazione di numerose previsioni

residenziali nel corso degli ultimi decenni, un aggiornamento della perimetrazione dei centri abitati. Parallelamente al percorso della presente Variante al PSC, delle limitate varianti al RUE - POC e al processo per l'approvazione del POC 2016-2021 è anche già stato avviato il percorso per la revisione della perimetrazione dei centri abitati e conseguentemente delle fasce di rispetto stradale, con l'obiettivo di andare ad integrare la presente Variante in fase di adozione (o, nella peggiore delle ipotesi, in controdeduzioni).

## 7. ELEMENTI DI AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO

### 7.1 AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO PER EFFETTO DEL PDR II<sup>o</sup> STRALCIO

- Var. n. 7.1.1- **Aggiornamento del quadro conoscitivo con l'elenco edifici svincolati dal piano della ricostruzione II-o stralcio come approvato con DCC n. 69 del 26/05/2015**

La Relazione illustrativa, paragrafo 3.3 "Revisione dei vincoli di pianificazione comunale e delocalizzazioni", è da integrarsi con l'elenco degli edifici svincolati dal secondo stralcio del PdR, in modo specifico gli edifici identificati dalle schede dalla 24 alla 29 come in tabella:

| SCHEDA | INDIRIZZO                 | MAPPALE | FOLIO, SUB | PSC VIGENTE | PdR I <sup>o</sup> STRALCIO | PdR II <sup>o</sup> STRALCIO      |
|--------|---------------------------|---------|------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| 24     | Via Imperiale 118         | 29      | 75 sub 6   | S2/4        |                             | S2/4 limitato<br>volume abitativo |
| 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. 7.1 Edifici svincolati PDR Ilo stralcio*

Le relative varianti cartografiche sono già state apportate in sede di variante 2013 II<sup>o</sup>.

In sede di controdeduzioni della Variante al PSC , a seguito della adozione di apposita Variante al RUE-POC, saranno recepite poi le eventuali variazioni alla individuazione dei comparti in attuazione nel POC 2016-2021.

## 8. PROPOSTE DI VARIANTE ALLE NORME DEL PSC PER EFFETTO DELLA PRESENTE VARIANTE

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

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

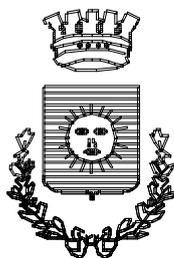
- 1) **Var Art. 2.2 - Dimensionamento delle previsioni per lo sviluppo urbano e per lo sviluppo delle attività produttive – commi 1 e 2** per effetto delle Varianti cartografiche proposte
- 2) **Var Art. 2.6 - Ambiti di riqualificazione o integrazione del tessuto urbano- commi 6 e 7** - Per effetto del trasferimento di capacità edificatoria dal comparto AR2-1 "Magazzino" e di contestuale variazione d'usi ammissibili
- 3) **Var Art. 2.8 – Ambiti specializzati per attività produttive – commi 5 e 10** per effetto delle varianti inerenti le destinazioni d'uso dei comparti D3.2-1 in Via Modena Carpi ed Ex Sicem.

## 9. RICADUTE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE SUL RUE E SUL POC

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

Esse dovranno pertanto essere oggetto di adeguamento in sede di una prossima e imminente variante al RUE-POC per es. in riferimento a:

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



COMUNE DI  
SOLIERA

provincia di Modena

# PSC

PIANO STRUTTURALE

legge regionale 20/2000

## **VARIANTE 2016**

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

**ALLEGATO 2 AL DOCUMENTO PRELIMINARE – CONFRONTO FRA PSC VIGENTE  
E PROPOSTA DI MODIFICA**

DGC 52 del 19/05/2016

il Sindaco Solomita Roberto

il Segr. C.le Rocchi Vienna Marcella

Progetto : Ing. Claudia – Dana Aguzzoli

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

## ARTICOLI MODIFICATI

### ART. 2.2 – DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI PER LO SVILUPPO URBANO E PER LO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. Le previsioni del PSC per lo sviluppo delle funzioni residenziali, dei servizi e delle altre funzioni urbane complementari alla residenza, comportano complessivamente una capacità insediativa aggiuntiva massima (rispetto allo stato di fatto al 12/09/2000 – data di approvazione della V.G. al PRG) pari a ~~1758~~ ~~1759~~ nuovi alloggi, calcolati secondo il parametro dimensionale di un alloggio medio pari a 125 mq di SU, come meglio specificato nella Relazione illustrativa.  
Tale capacità insediativa aggiuntiva è così distribuita:
  - ~~218~~ ~~137~~ alloggi negli ambiti urbani consolidati, quali residui di comparti prevalentemente attuati e singoli lotti in completamento;
  - ~~93~~ ~~136~~ alloggi in ambiti di riqualificazione urbana;
  - ~~1446~~ ~~1486~~ alloggi in ambiti per nuovi insediamenti.
2. Le previsioni del PSC per lo sviluppo delle attività produttive in ambiti specializzati per attività produttive, comportano complessivamente una quantità di nuove aree edificabili (rispetto allo stato di fatto al 12/09/2000 – data di approvazione della V.G. al PRG) pari a 301.756 ~~298.557~~ mq di superficie, così distinta:
  - mq.28.574 di superficie fondiaria inedita residua in ambiti specializzati prevalentemente attuati o in corso di completamento;
  - mq. 228.646. di superficie territoriale in nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie D3.1;
  - mq. ~~44.536~~ ~~41337~~ di superficie territoriale in nuovi ambiti specializzati per attività produttive terziarie, commerciali e di servizio D3.2;
3. Il Piano Operativo opera nell'ambito di tale dimensionamento massimo.
4. Per quanto riguarda le grandi strutture di vendita e le medio-grandi strutture di vendita (usi b2.3 e b2.4), fino a diverse determinazioni derivanti da aggiornamento del PTC, il POC può operare scelte nei limiti definiti dal rispetto delle determinazioni deliberate in sede di Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (POIC) approvato dalla Provincia.

### ART. 2.6 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE O INTEGRAZIONE DEL TESSUTO URBANO

1. Per ambiti urbani da riqualificare si intendono le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.
2. Il PSC individua due tipologie di ambiti di riqualificazione:
  - AR-1- Comprendono singole unità edilizie occupate da attività produttive inglobate nel tessuto urbano (si tratta, secondo la classificazione del PRG previgente, di zone D1 inserite in contesti di zone B).
  - AR-2 – Comprendono aree libere all'interno del tessuto urbano nelle quali è prevista l'edificazione ad integrazione del tessuto edilizio circostante, e aree edificate per le quali è prevista la sostituzione degli insediamenti ed attività in essere con nuovi insediamenti residenziali (si tratta di tutte le zone B5 secondo la classificazione del PRG pre-vigente); le AR-2 comprendono inoltre alcune unità edilizie residenziali ( classificate in zone B1 o B2 o B3 nel PRG previgente) che in quanto strettamente contigue ad ambiti AR-1 o AR-2, possono essere eventualmente coinvolte in interventi di riqualificazione.
3. Per gli ambiti AR-1 l'obiettivo primario del Piano è il mantenimento delle attività produttive in essere e il miglioramento delle loro condizioni di compatibilità con il contesto residenziale in cui si trovano, attraverso opere di mitigazione degli impatti, ovvero modifiche delle attività produttive svolte. Nel caso di dismissione dell'attività in essere il POC può programmare la trasformazione degli insediamenti in essere con altri, nella direzione dell'omogeneizzazione fisica e funzionale con gli insediamenti residenziali circostanti.

4. Per gli ambiti AR-2 l'obiettivo del Piano è la realizzazione, da programmarsi attraverso il POC, di interventi di trasformazione che vadano ad integrare e completare il tessuto urbano consolidato circostante e a migliorarne il sistema delle opere di urbanizzazione, dei servizi e delle attrezzature e spazi collettivi.

5. Il RUE disciplina:

- negli ambiti AR-1 gli interventi ammissibili di manutenzione, consolidamento e compatibilizzazione delle attività produttive in essere;

- negli ambiti AR-2 gli interventi edilizi ammissibili in assenza di specifiche previsioni del POC, nei limiti degli interventi di recupero e riuso, ovvero demolizione, degli immobili esistenti.

6. Parametri edilizi ed ambientali. Il POC definisce le modalità e le caratteristiche degli interventi di trasformazione nel rispetto, di norma, dei seguenti parametri edilizi ed ambientali:

- UT max = 0,4 mq./mq. oppure = UT preesistente se superiore.

- SP min = 40% della ST, oppure = SP preesistente se inferiore al 40%.

- NP max = 4, oppure = NP preesistente se superiore a 4.

Nel solo ambito AR2 in località Sozzigalli a nord della S.P. 1 : UT max = 0,25 mq/mq.

Nel solo ambito AR2 in località Capoluogo-comprendente l'ex-magazzino comunale, ~~in deroga ai parametri di cui sopra: Sc max = 9.500 mq. e non sono posti limiti di SP minima e di NP massimo; per tale ambito le dotazioni minime di attrezzature e spazi collettivo di cui all'art. 2.3 possono essere reperite al di fuori del comparto stesso~~ o monetizzate a favore della realizzazione di aree verdi presenti nella programmazione comunale

7. Usi ammissibili. La destinazione d'uso principale è la residenza (uso a), oltre alle opere di urbanizzazione connesse.

Le funzioni complementari con la residenza (b2.1, b2.7, b3.1, b3.3, b4 eccetto b4.4, b5, e1 ed f5) possono essere previste dal POC in misura non superiore al 50 % della Sc edificabile di ciascun comparto.

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

## ART. 2.8 – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- la minimizzazione dei rischi antropici, al fine di prevenire gli incidenti rilevanti connessi a determinate sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente e in relazione alla necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra insediamenti produttivi e centri abitati e risorse ambientali;

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

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

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

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

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

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

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

La grande struttura di prodotti alimentari e non alimentari con superficie di vendita fino a 5.000 mq, essendo la SV riservata al settore

alimentare superiore al 3% di quella complessiva, si qualifica, ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici, come grande struttura alimentare, pertanto devono essere rispettate le norme sui requisiti urbanistici, sulle dotazioni

di parcheggi pertinenziali, sulle aree di carico e scarico merci e sull'accessibilità, relative alle grandi strutture alimentari.

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

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

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

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

6. All'interno degli ambiti specializzati per attività produttive il RUE individua i singoli lotti occupati da unità edilizie a destinazione residenziale o comunque non produttiva, e disciplina in tali casi gli interventi ammissibili di consolidamento di tali destinazioni, subordinatamente alla verifica del rispetto di requisiti ambientali idonei alla destinazione stessa.

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

- UT max = 0,40 mq/mq

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

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

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

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

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

aggiornamento dell'ERIR-O.

In generale non potranno essere realizzati nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante o riconversioni di stabilimenti esistenti non RIR in stabilimenti RIR che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati, ambiti di riqualificazione o di integrazione del tessuto urbano, ambiti per nuovi insediamenti urbani ove il PSC persegue obiettivi di elevati livelli di qualità urbana, ambientale e di sicurezza degli

insediamenti. Per lo stabilimento RIR esistente alla data di adozione delle presenti norme e confermato, il PSC attribuisce al POC la definizione di disposizioni specifiche per la protezione degli insediamenti limitrofi e delle matrici ambientali e per la mitigazione dei possibili impatti di natura ambientale e paesaggistica, ad integrazione degli eventuali adempimenti richiesti dalla Provincia in sede di valutazione della Scheda

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

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

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

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

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

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

degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.

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

raccolta e trasporto dei rifiuti. Per quanto attinente alle tutele archeologiche, in considerazione del fatto che i lavori

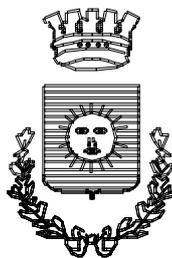
di attuazione di quanto precedentemente autorizzato sono già avviati ed hanno superato la fase di scavo su una vasta porzione dell'ambito, si prevede che, sulla porzione rimanente all'interno dell'Ambito, preventivamente all'avvio di ulteriori fasi di scavo si proceda alla realizzazione di verifiche archeologiche da realizzarsi in coordinamento con la competente Soprintendenza.

Si richiamano, in quanto prescrittive, tutte le indicazioni riportate dalla VALSAT in relazione ai diversi possibili impatti derivanti dalla attuazione delle presenti previsioni e che dovranno trovare esplicitazione e soluzione nelle successive fasi

della pianificazione operativa ed attuativa. 11. Ambito produttivo D3.1 n. 12

Nell'ambito specializzato per attività produttive di tipo secondario D3.1 n.12 posto a Soliera ed indicato con apposita numerazione nell'elaborato di PSC Tav.1.2 deve essere necessariamente realizzato un filare alberato lungo il lato nord dell'area, al fine di garantire un più armonico inserimento nel contesto rurale circostante. In sede di PUA dovranno essere assolti gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP in materia di alimentazione energetica e idrica come richiamati in scheda Valsat.

## **ALLEGATO 2 – CONFRONTO FRA PSC VIGENTE E PROPOSTA DI MODIFICA**



COMUNE DI  
SOLIERA  
provincia di Modena

**PSC**

PIANO STRUTTURALE  
COMUNALE  
legge regionale 20/2000

**VARIANTE 2013**

**ALLEGATO 2 AL DOCUMENTO PRELIMINARE – CONFRONTO  
FRA PSC VIGENTE  
E PROPOSTA DI MODIFICA**

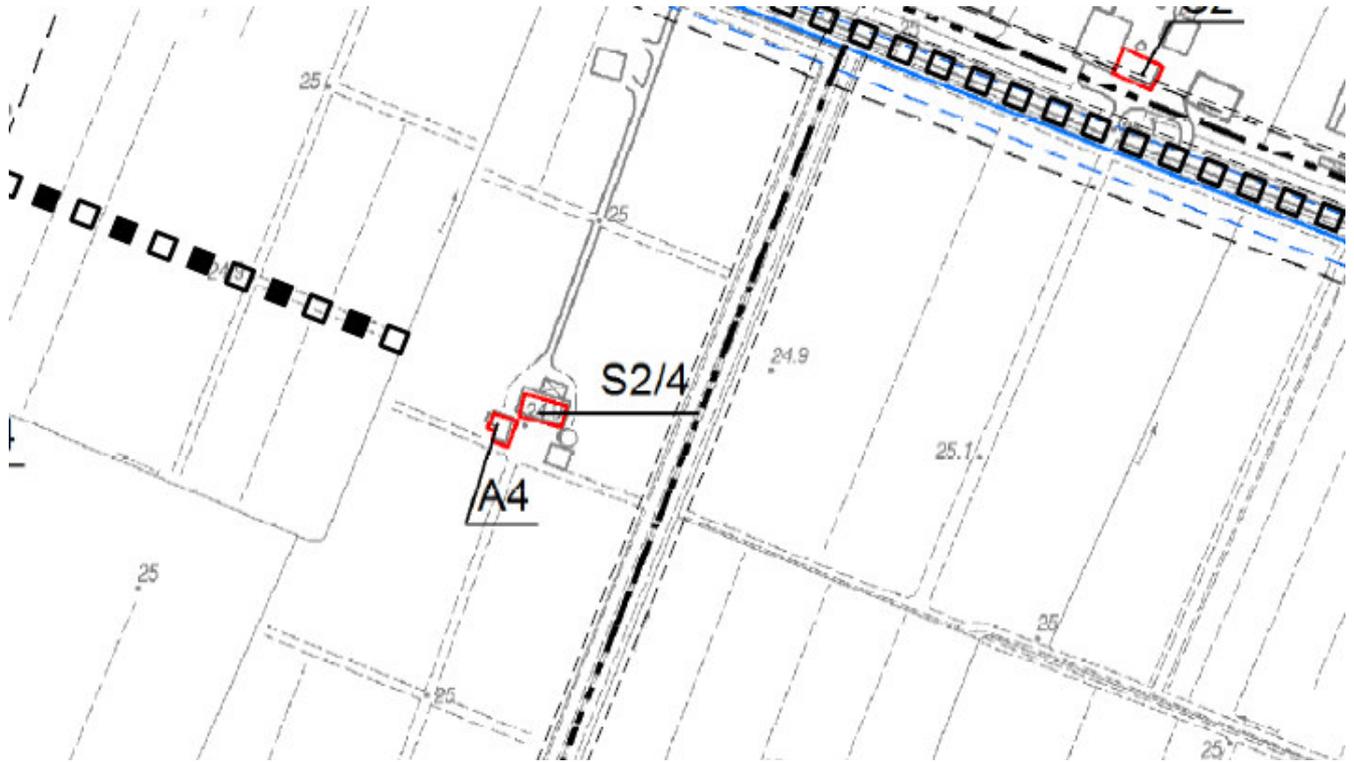
il Sindaco Solomita Roberta

il Segr. C.le Rocchi Vienna Marcella

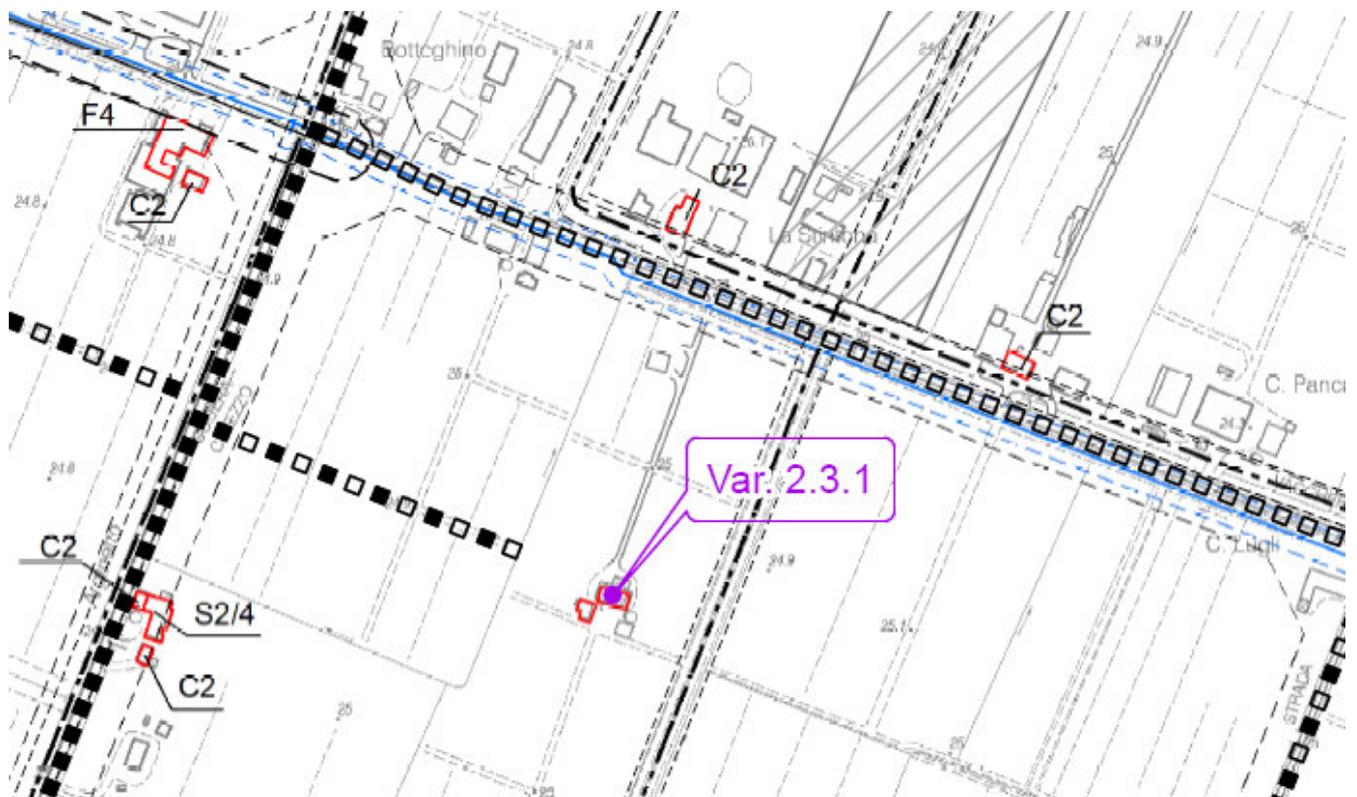
Progetto : Ing. Claudia – Dana Aguzzoli

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

**PSC TAVOLA 2.1 – SOZZIGALLI**



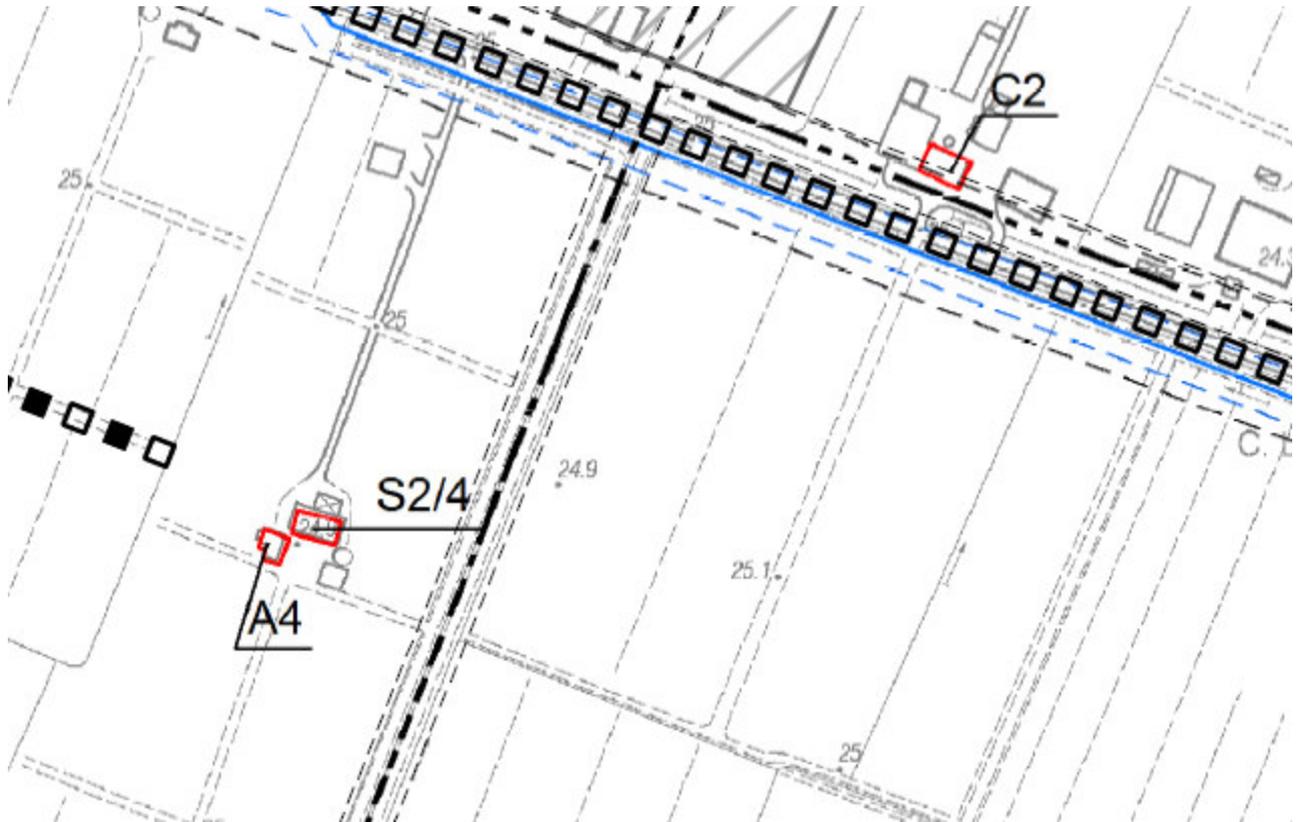
Vigente



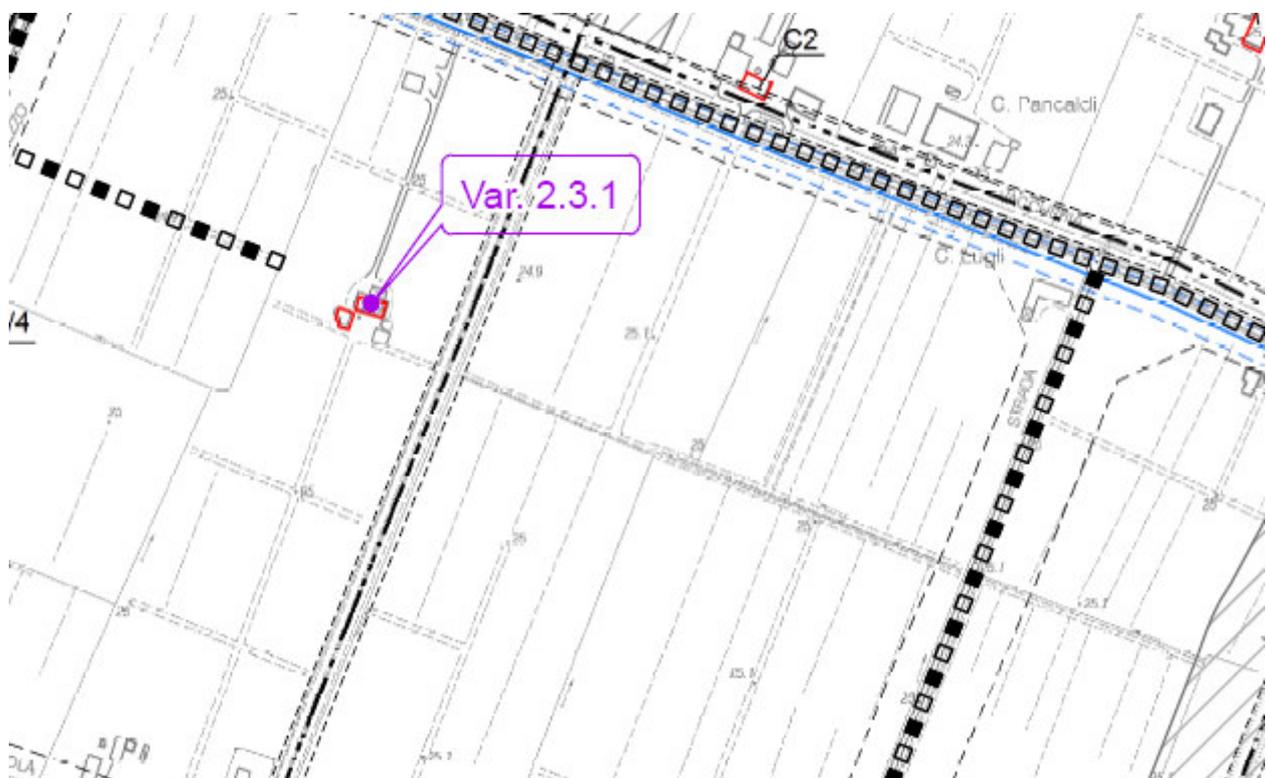
Proposta di modifica

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

**PSC TAVOLA 2.3 – SOZZIGALLI**



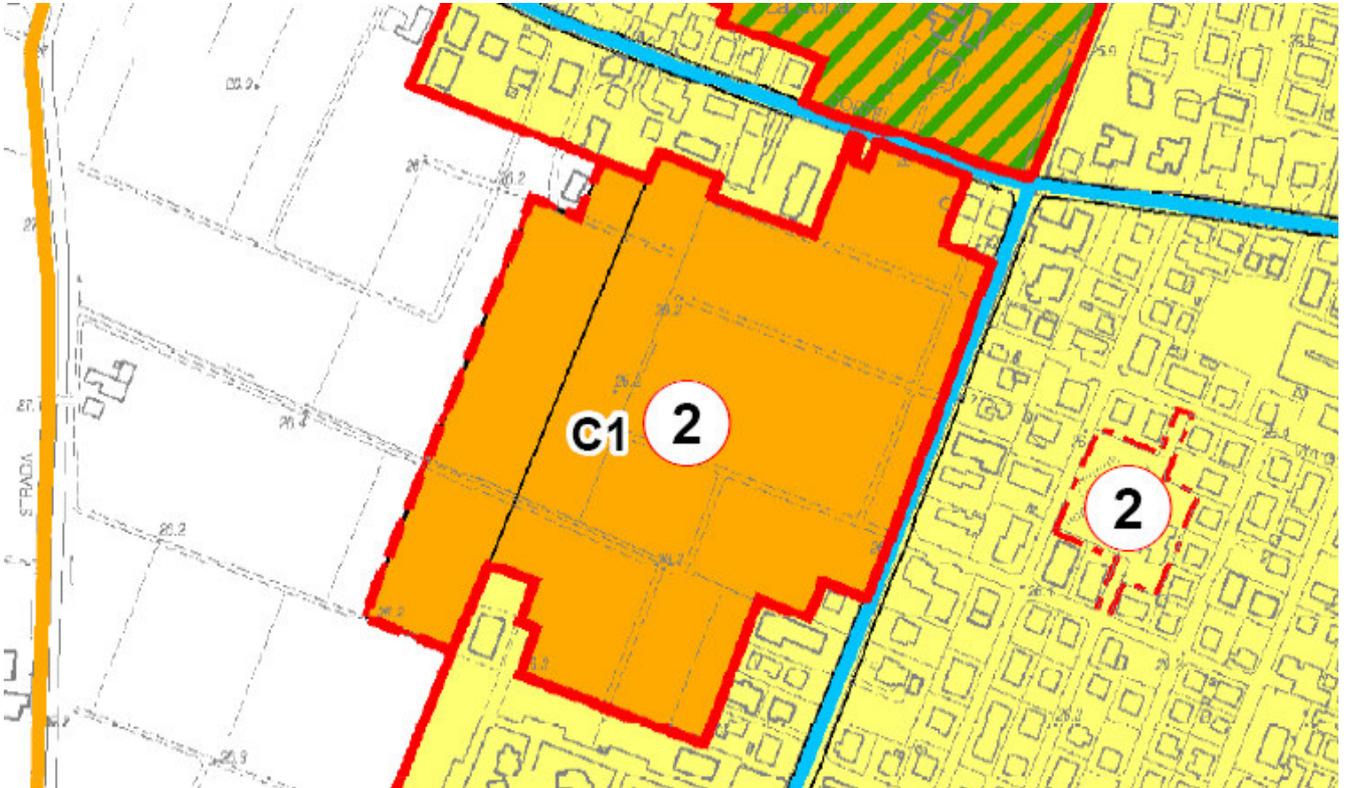
Vigente



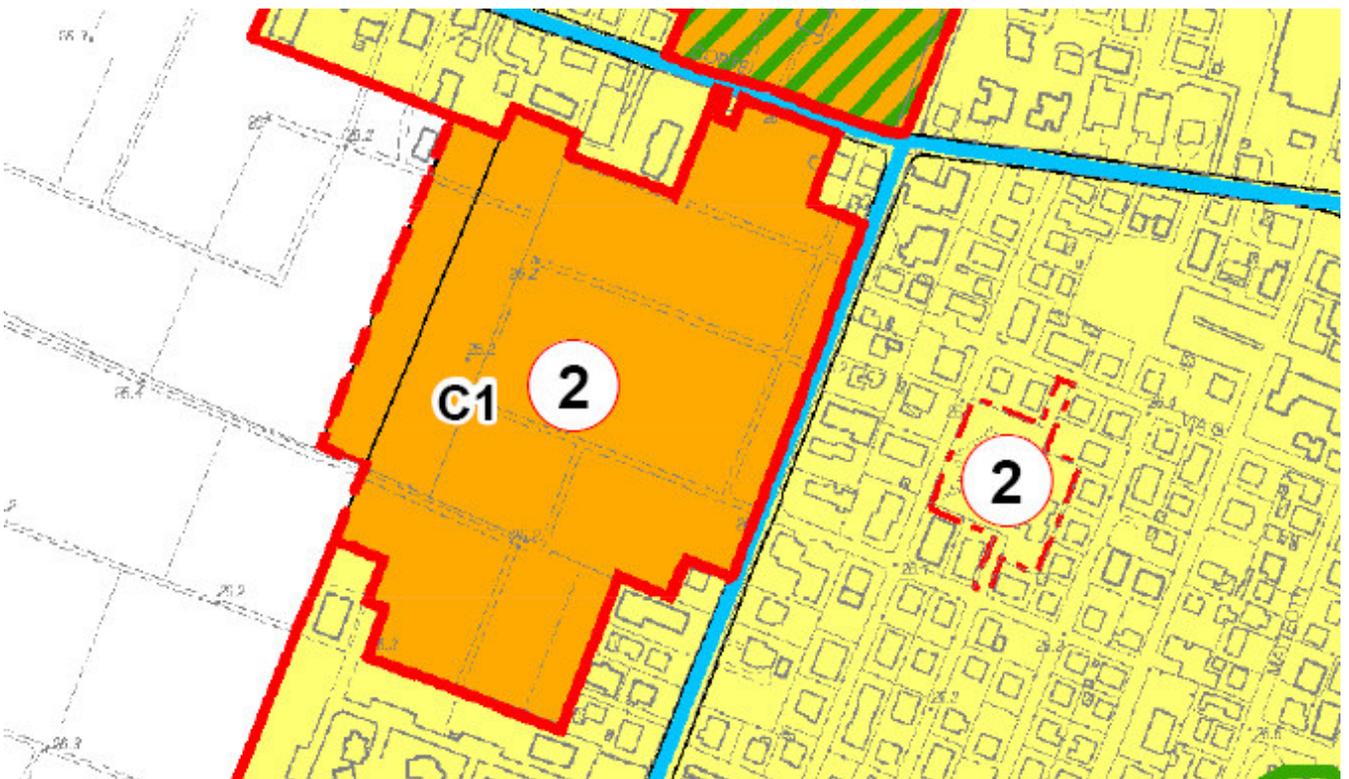
Proposta di modifica

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

**PSC TAVOLA 1.1 – CAPOLUOGO**



Vigente



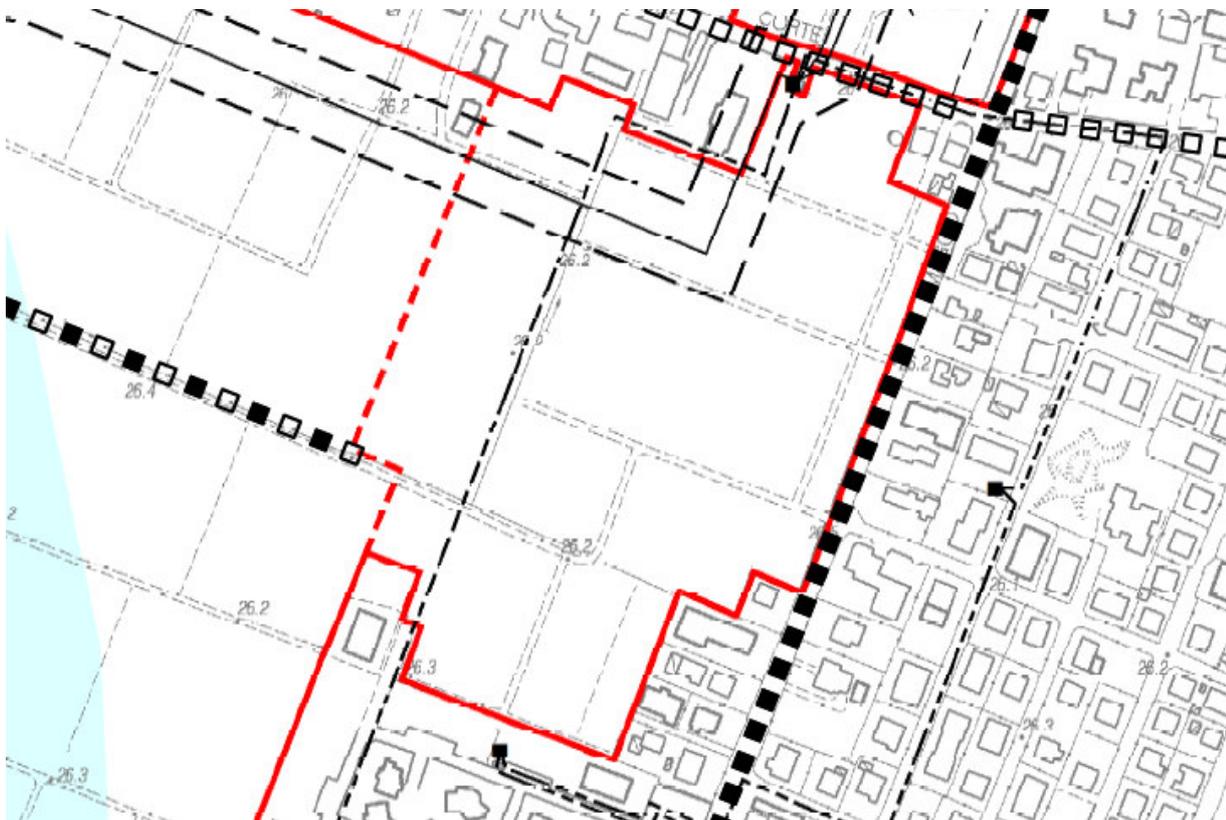
Proposta di modifica

**PSC TAVOLA 2.1 – CAPOLUOGO**

**- Anche in Tav 2.4-**



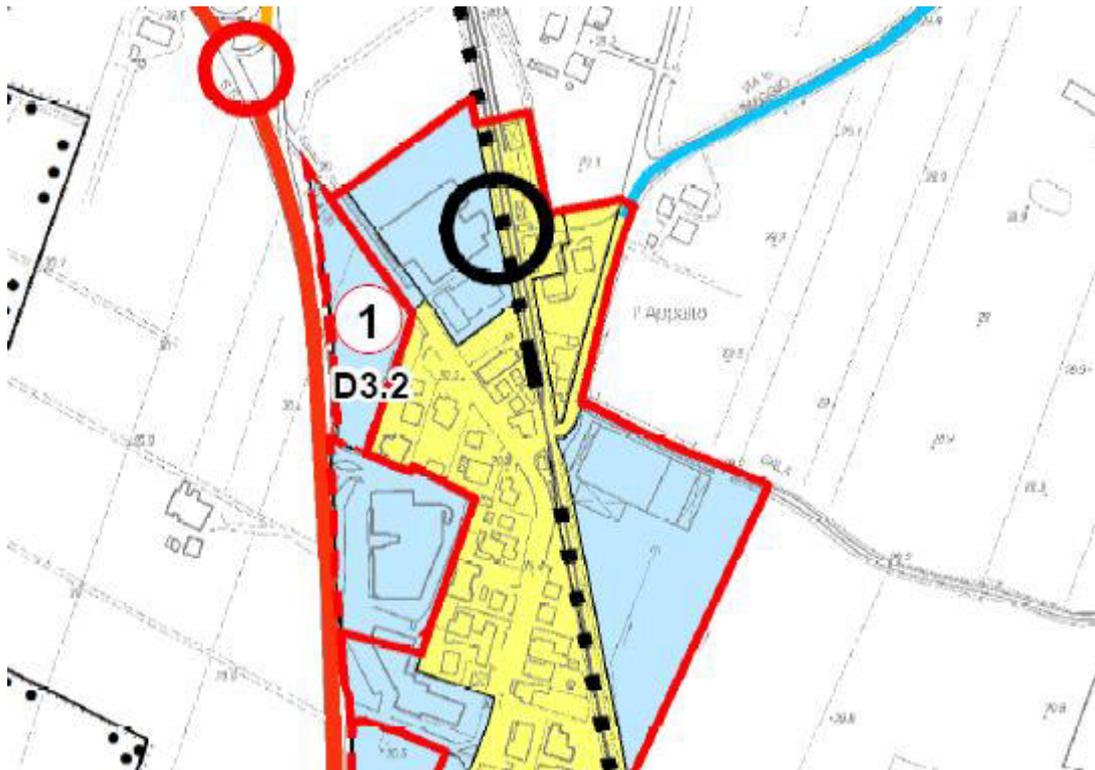
Vigente



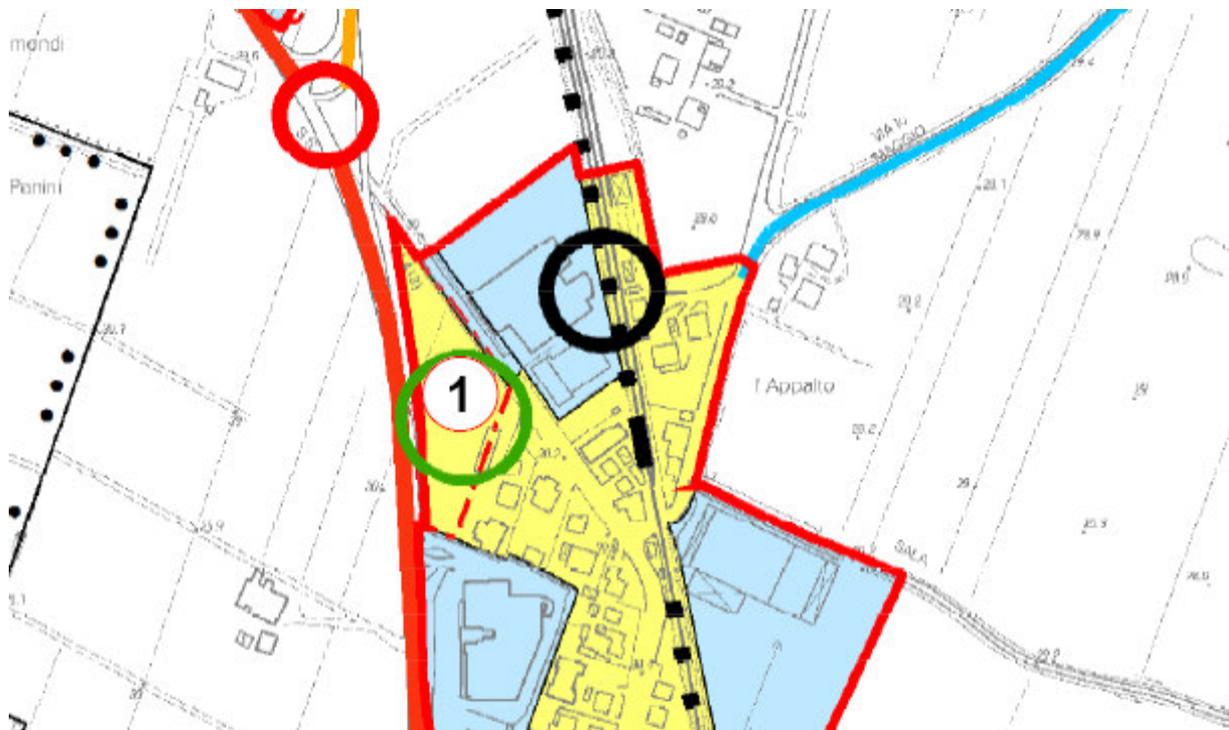
Proposta di modifica

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

**PSC TAVOLA 1.1 – APPALTO**

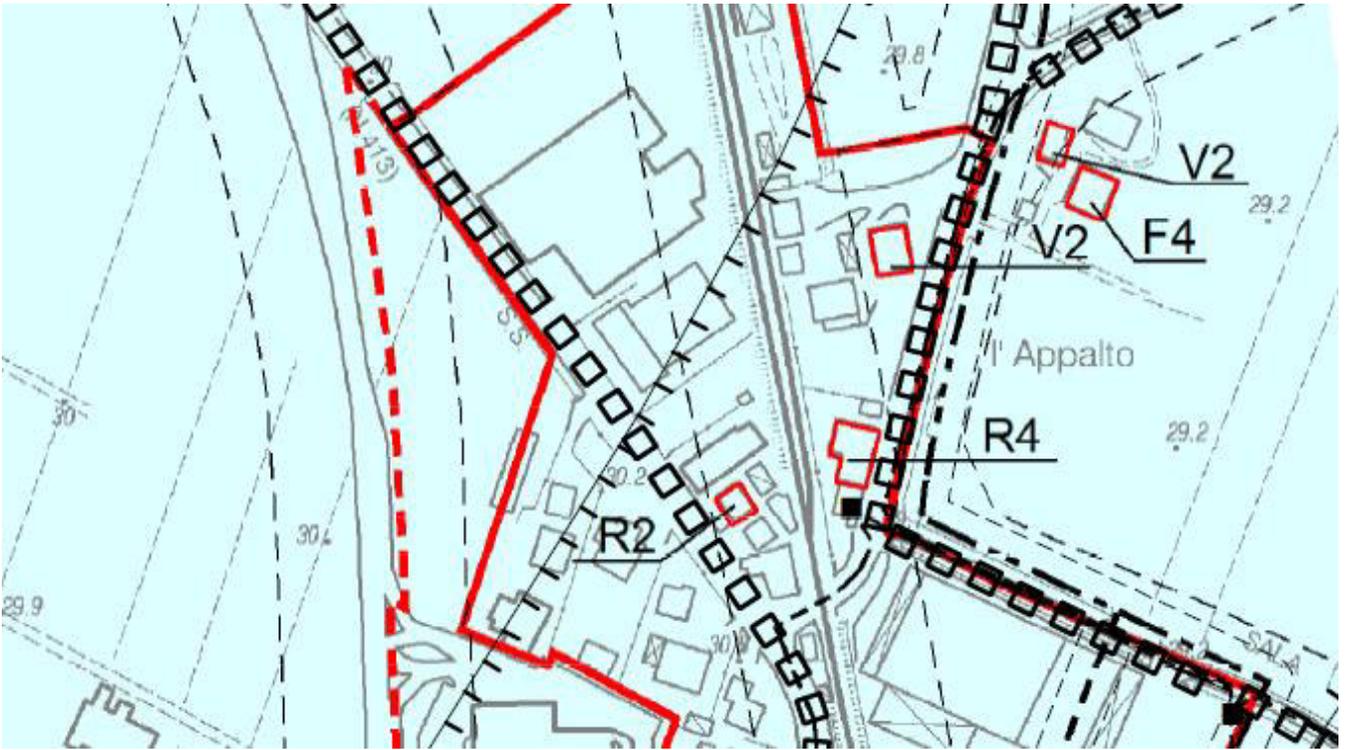


Vigente

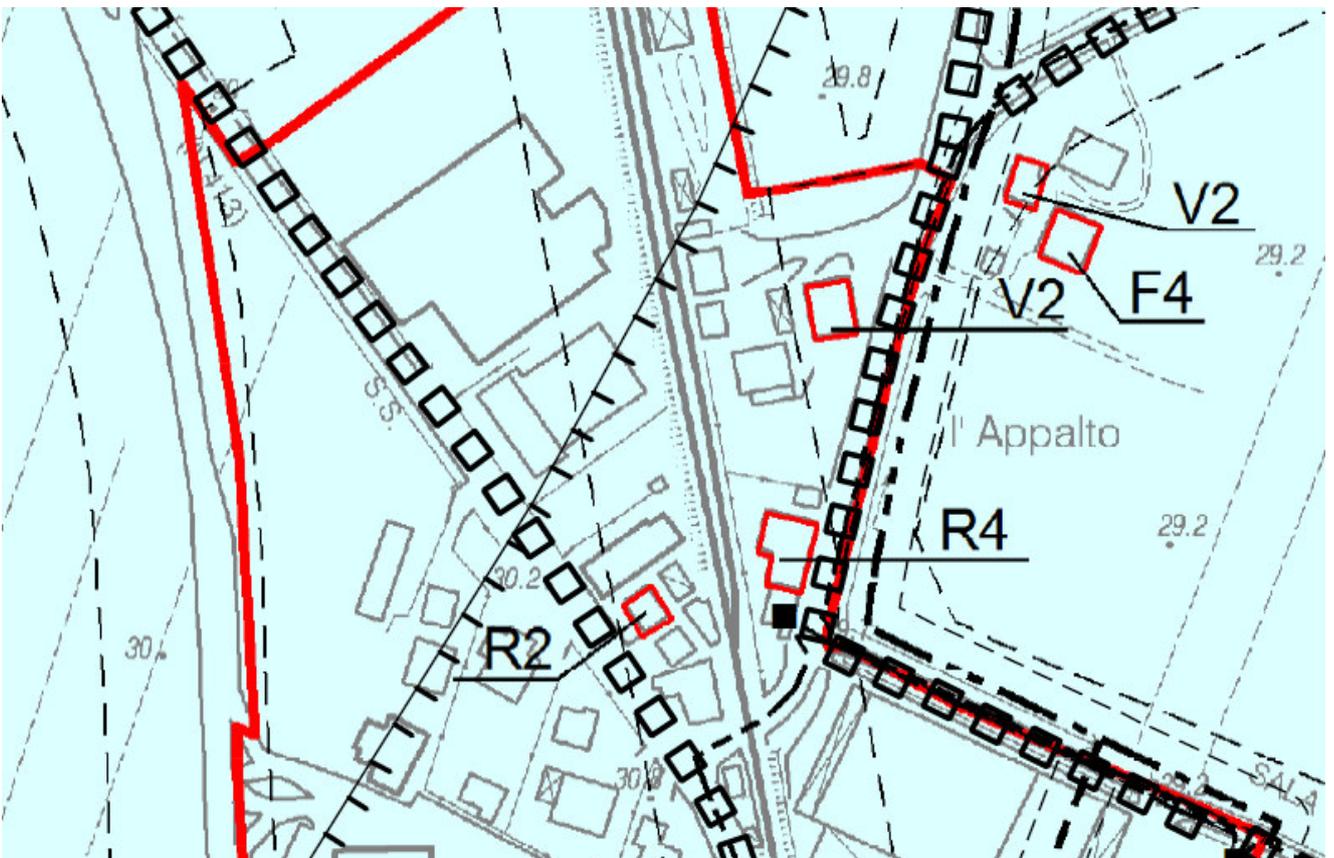


Proposta di modifica

**PSC TAVOLA 2.1 – APPALTO**



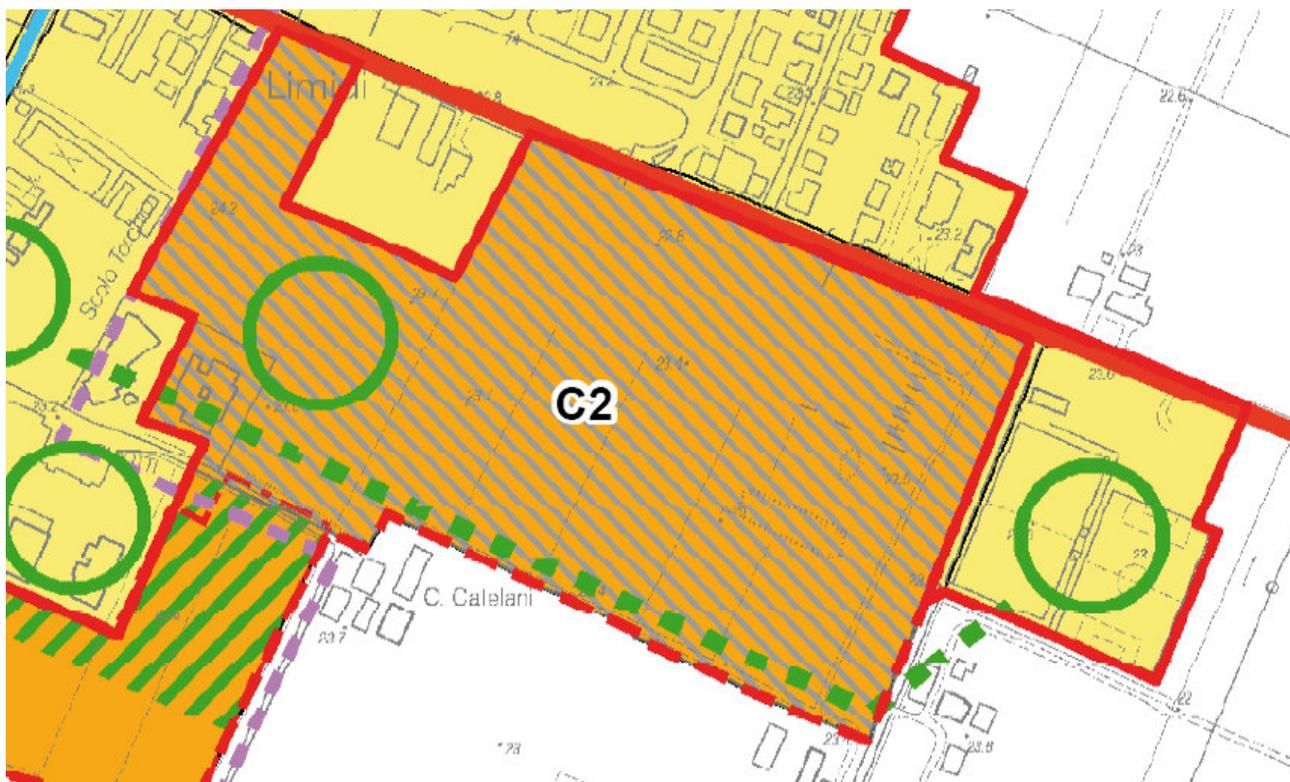
Vigente



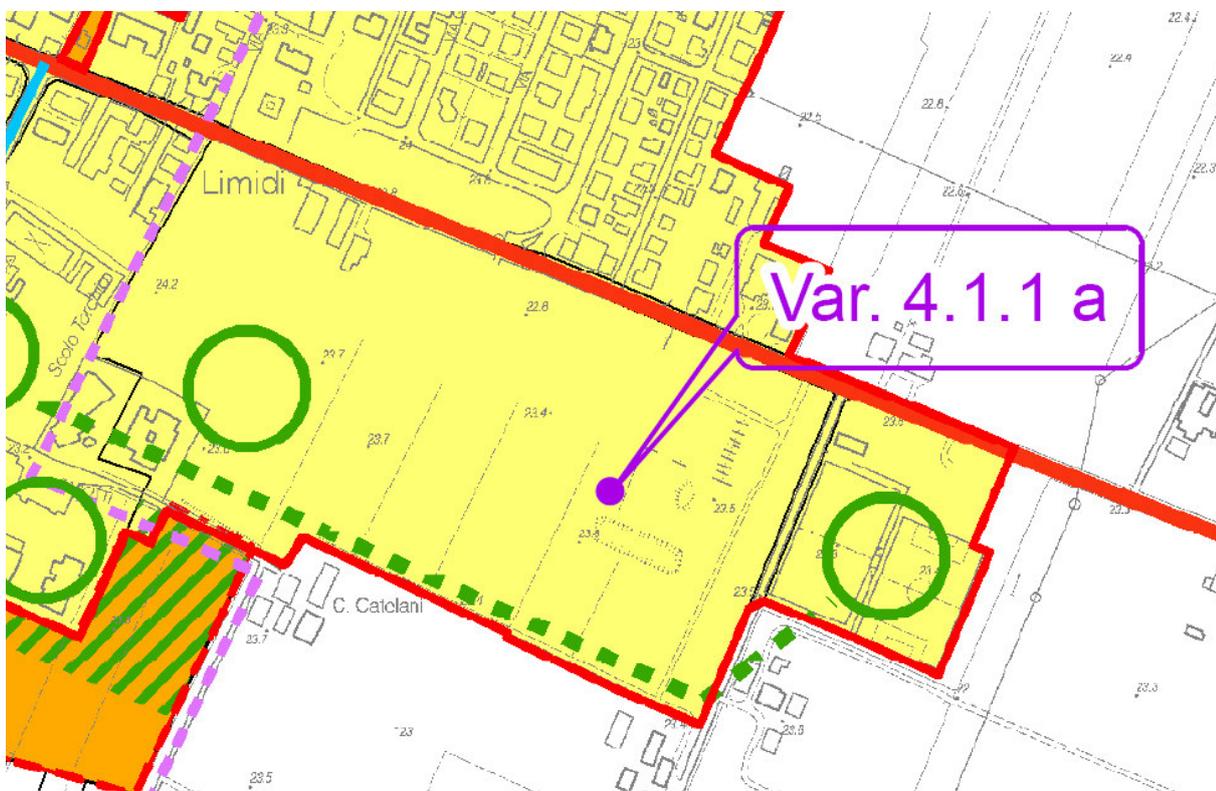
Proposta di modifica

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

**PSC TAVOLA 1.1 – LIMIDI**

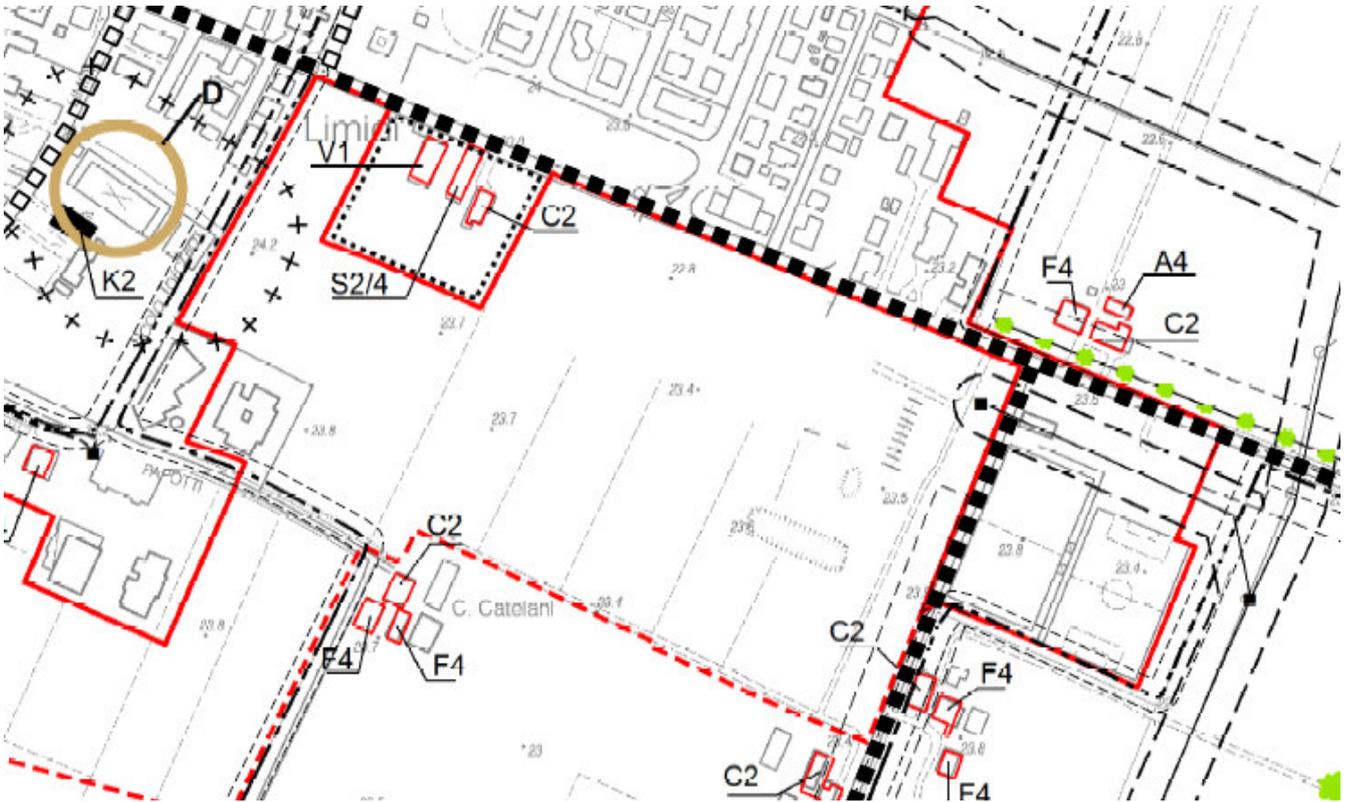


Vigente

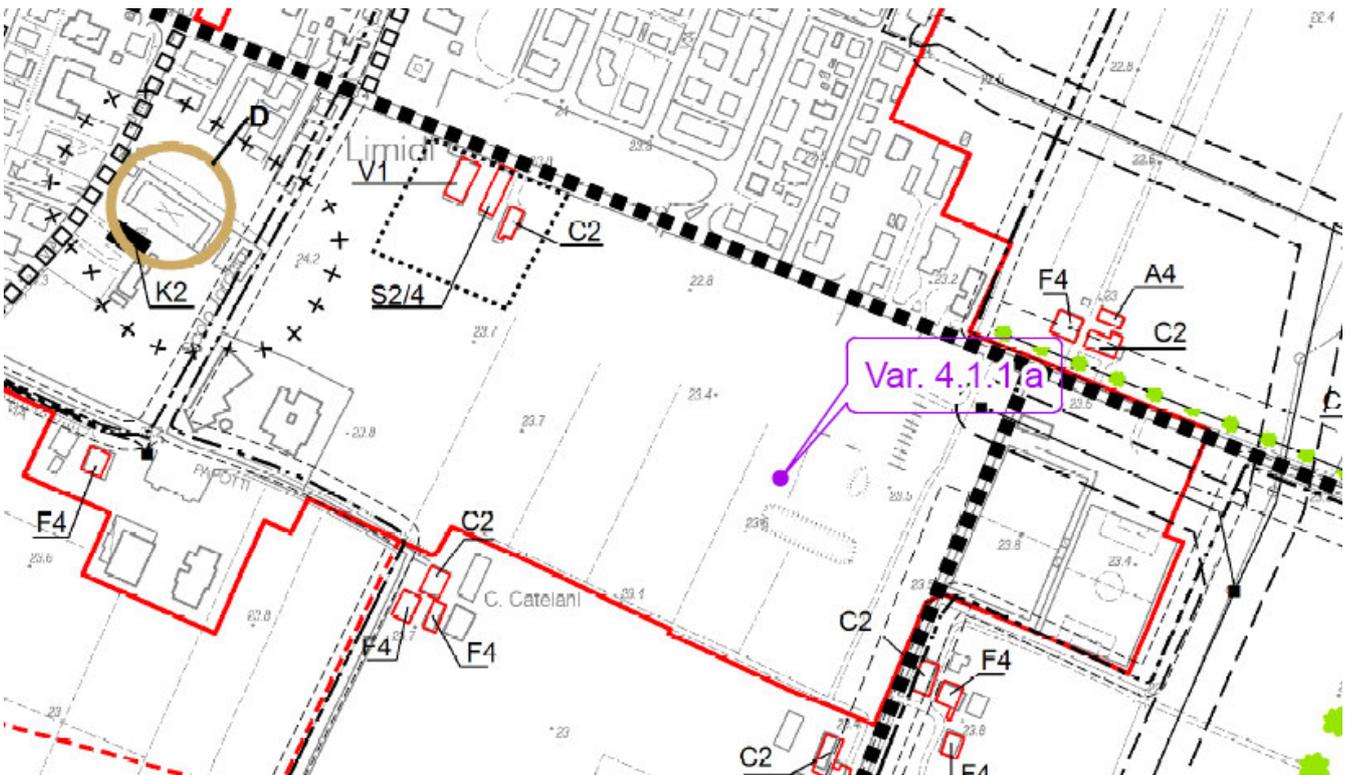


Proposta di modifica

**PSC TAVOLA 2.2 – LIMIDI**



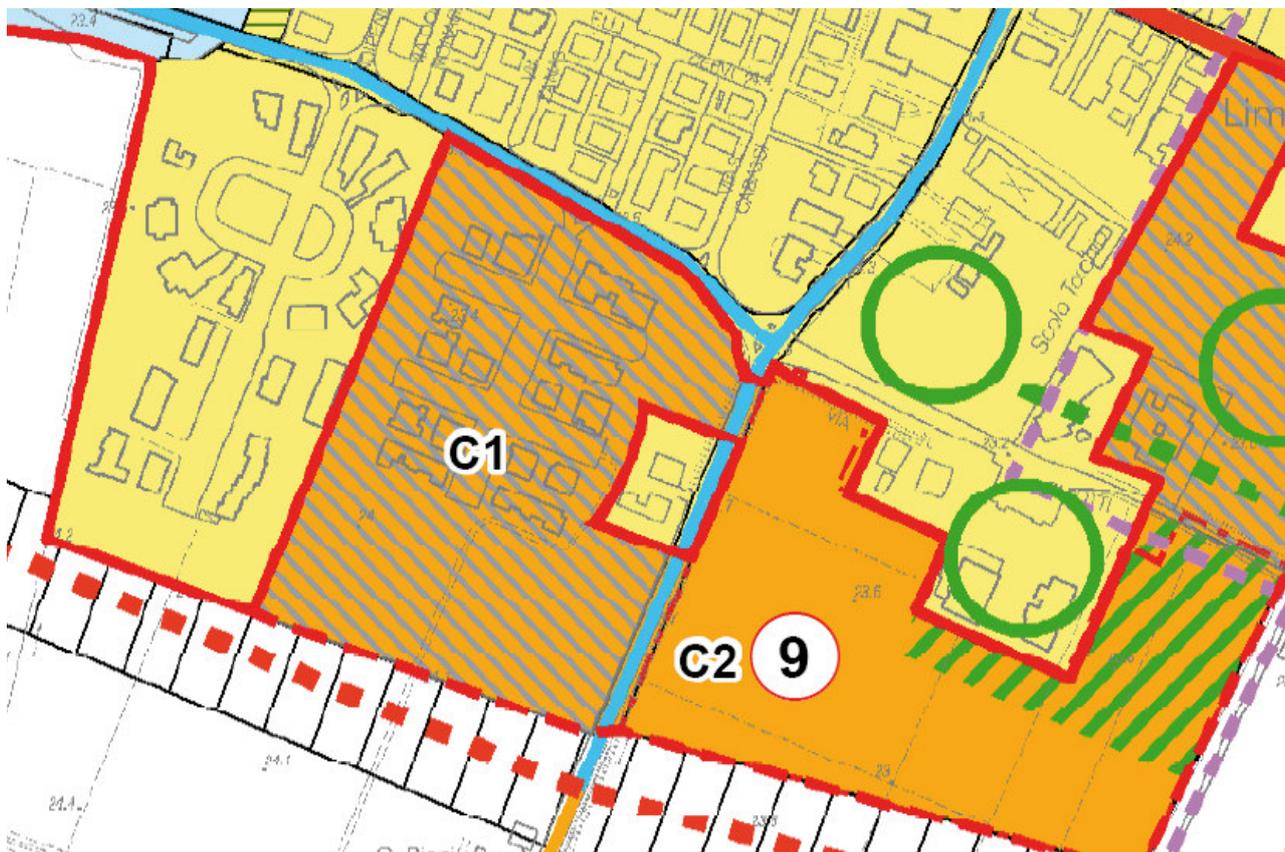
Vigente



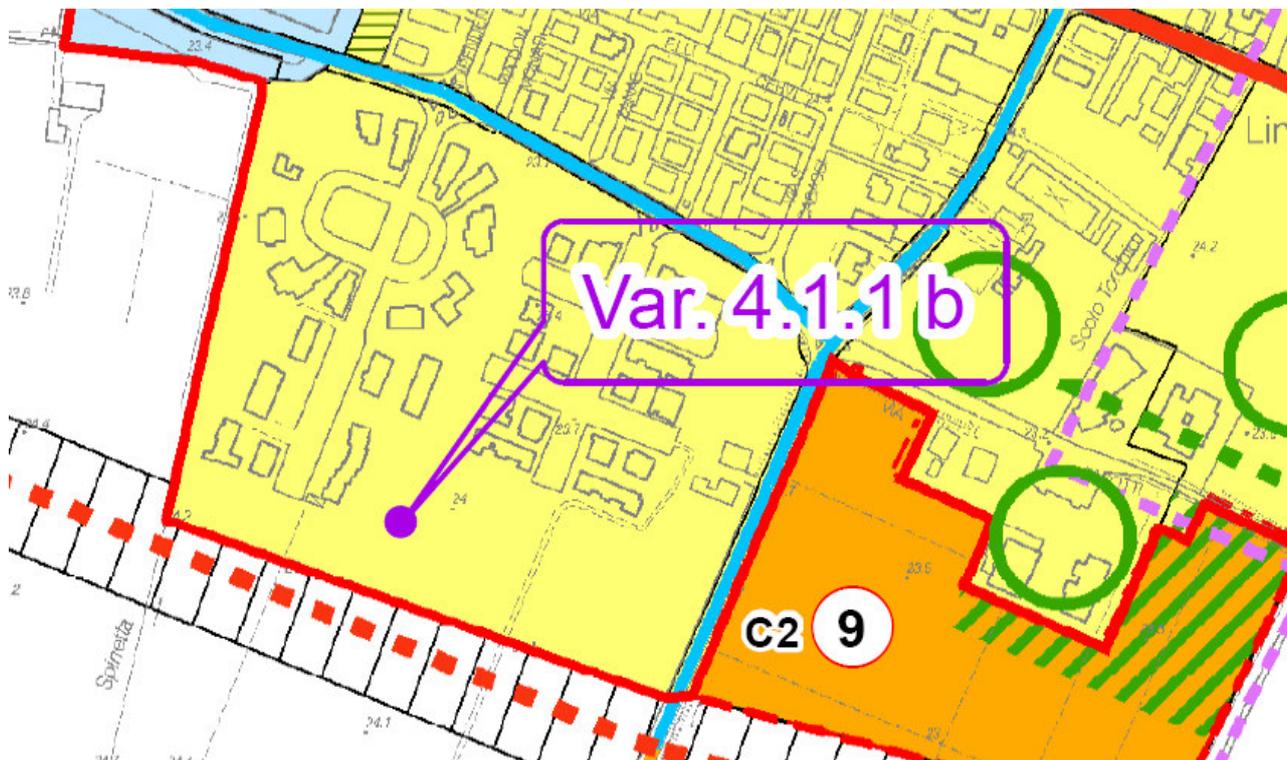
Proposta di modifica

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

**PSC TAVOLA 1.1 – LIMIDI**

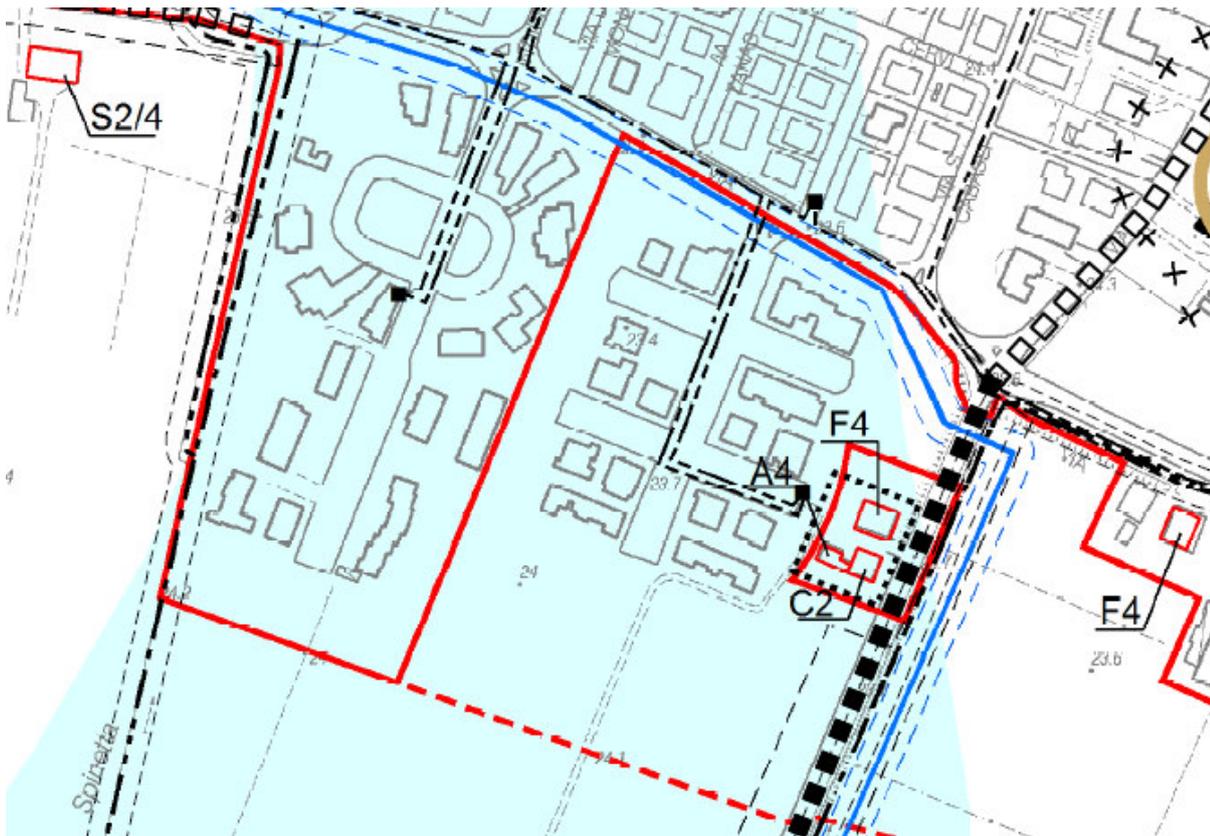


Vigente

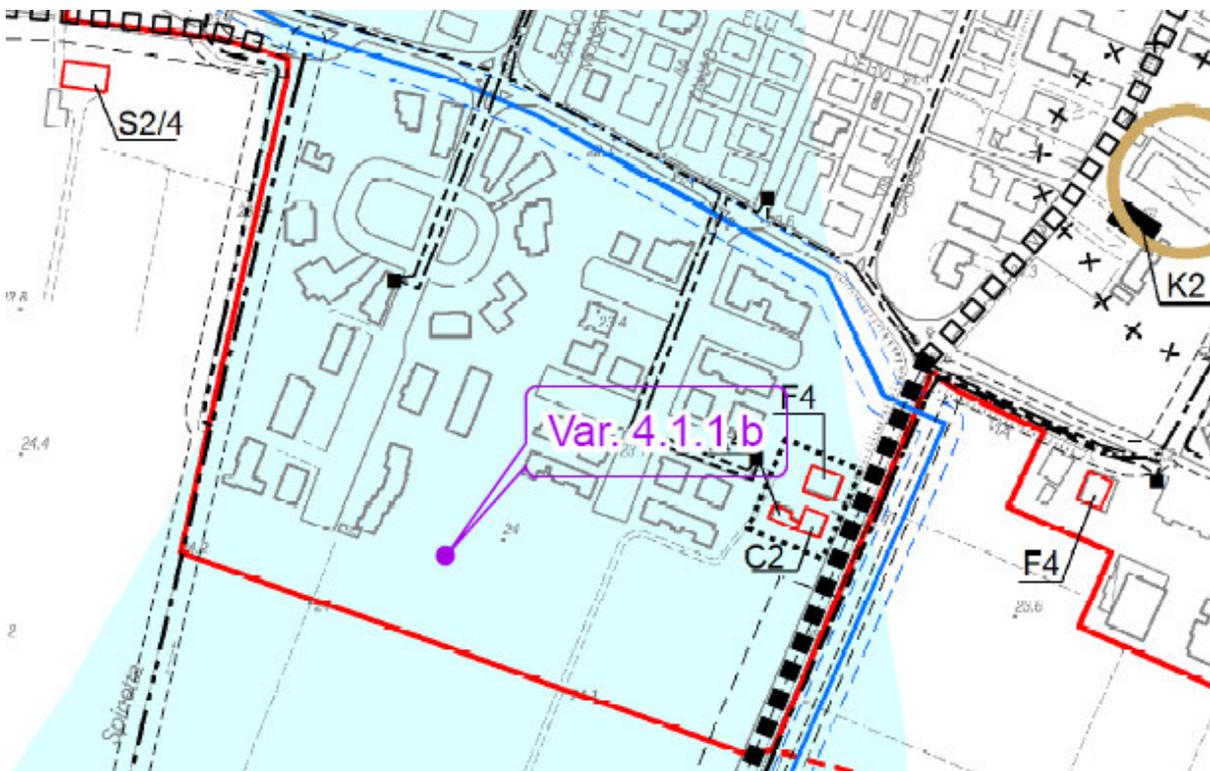


Proposta di modifica

**PSC TAVOLA 2.2 – LIMIDI**



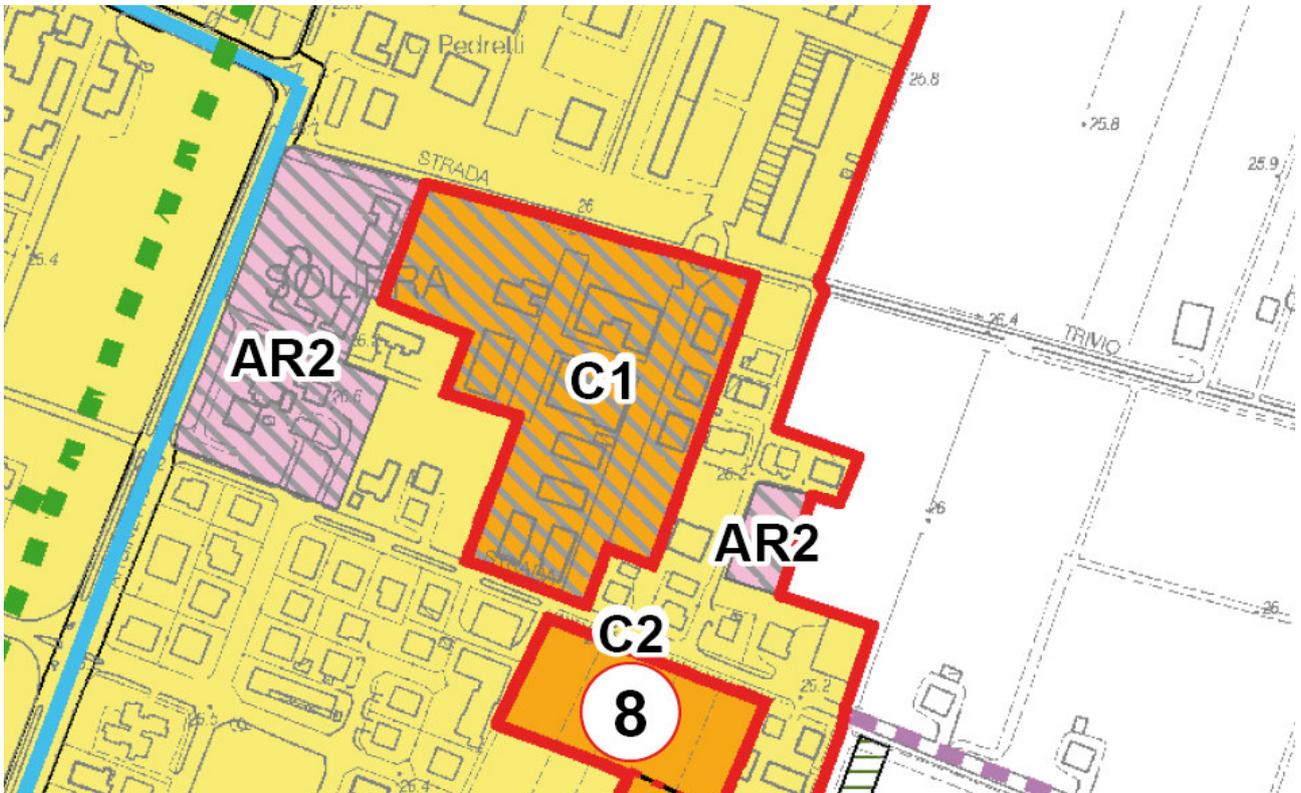
Vigente



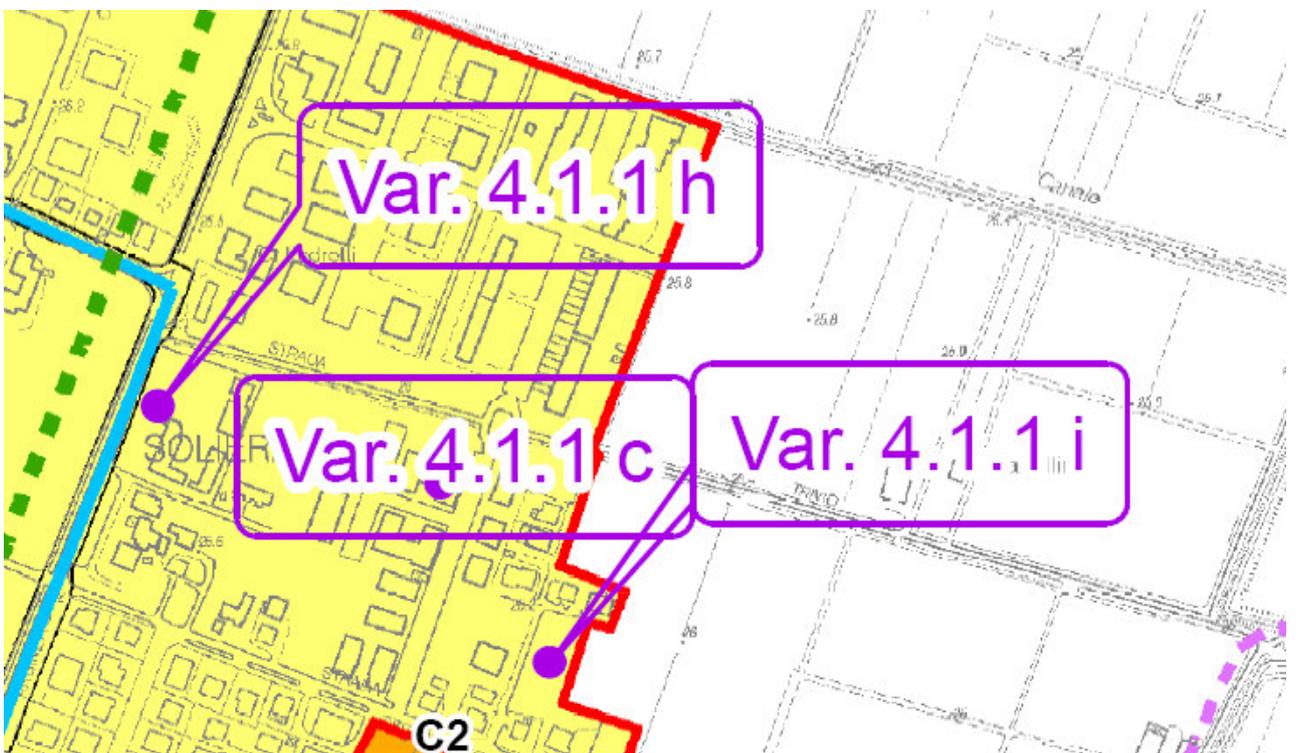
Proposta di modifica

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

**PSC TAVOLA 1.1 – CAPOLUOGO**



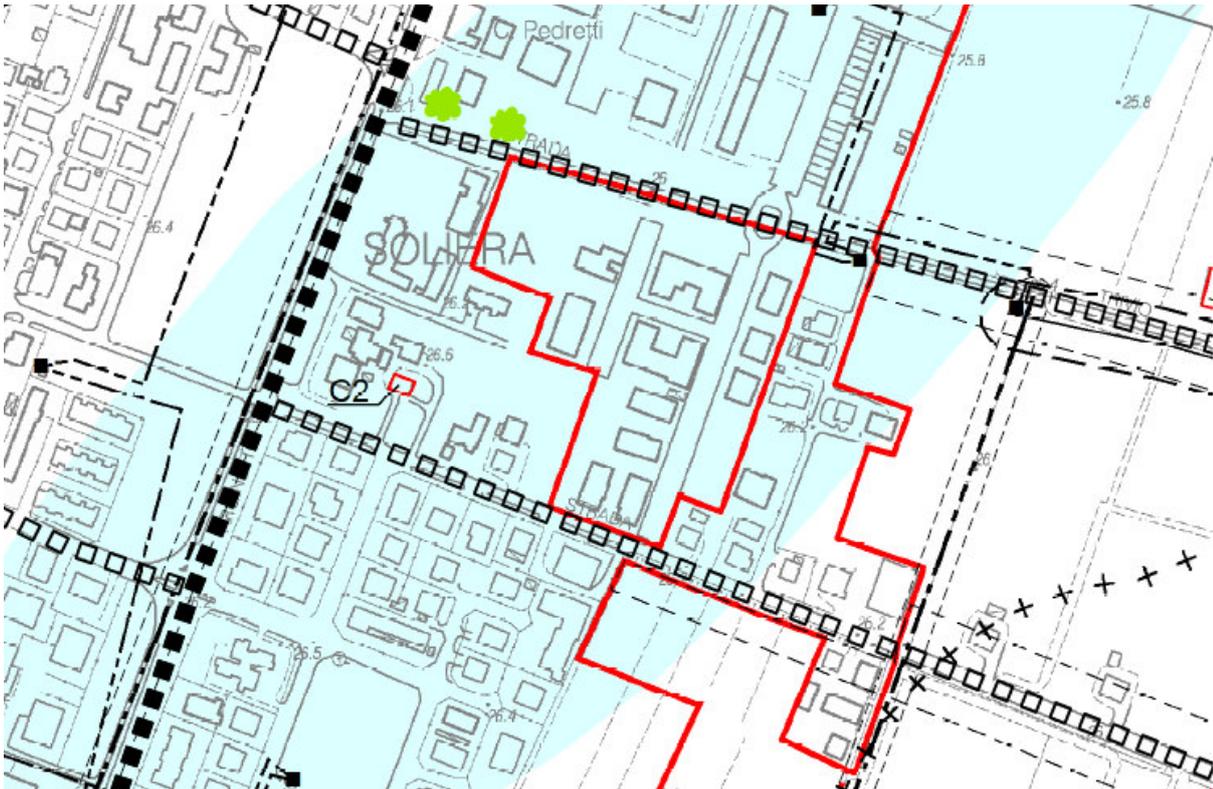
Vigente



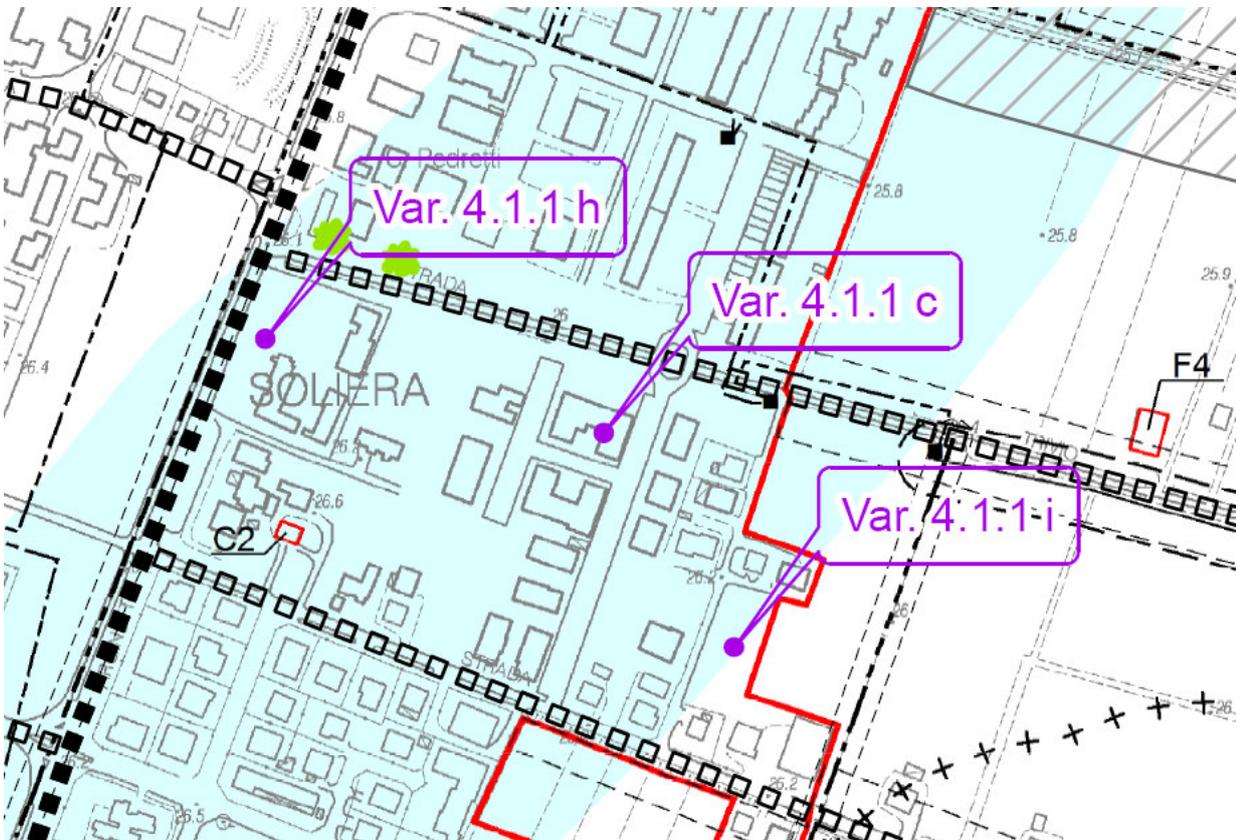
Proposta di modifica

**PSC TAVOLA 2.1 – CAPOLUOGO**

- Anche in Tav 2.4-



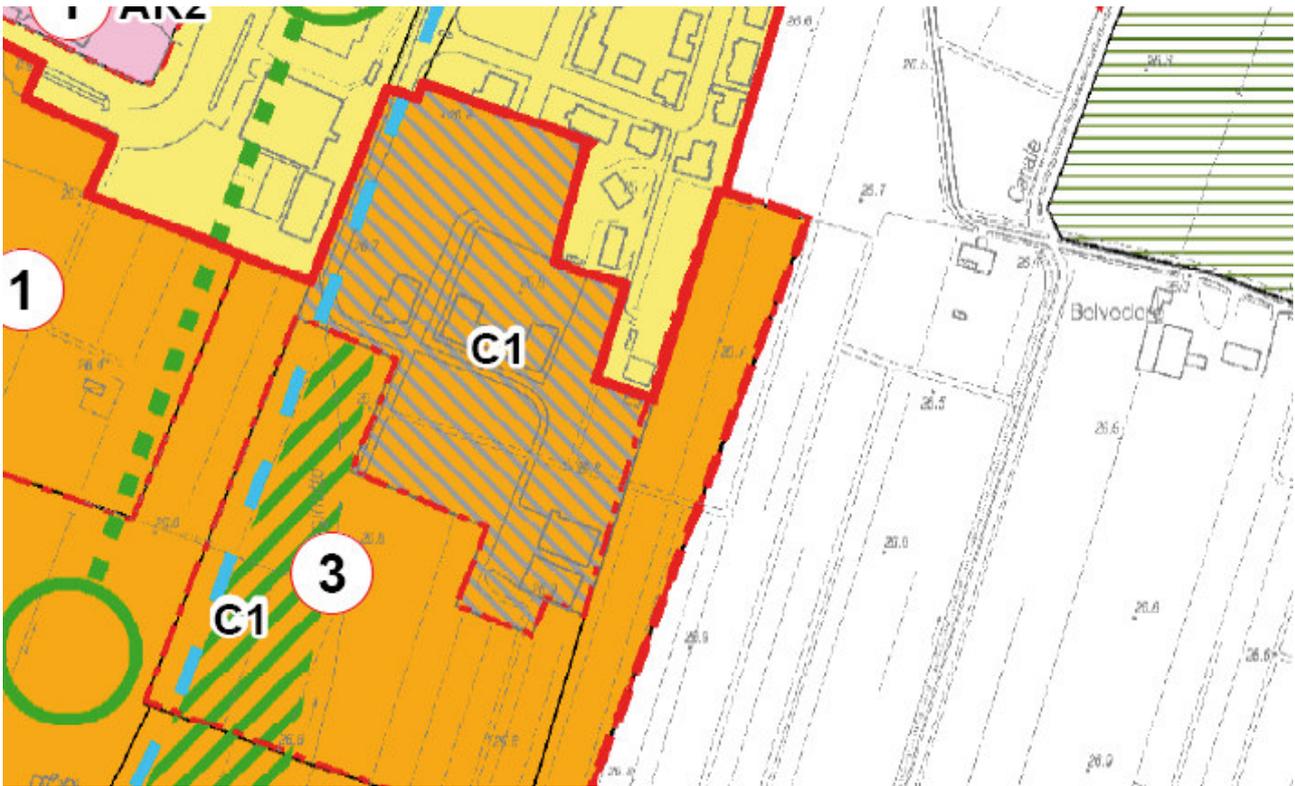
Vigente



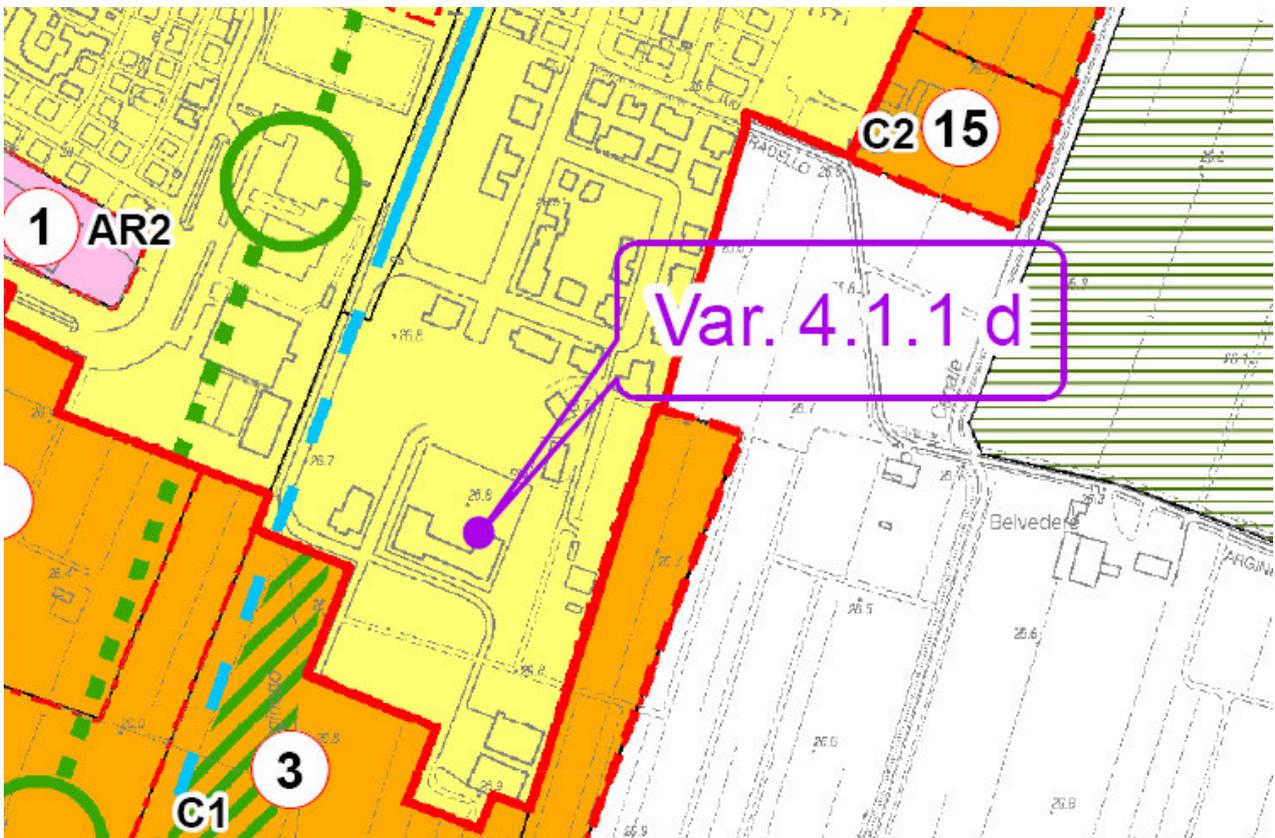
Proposta di modifica

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

**PSC TAVOLA 1.1 – CAPOLUOGO**

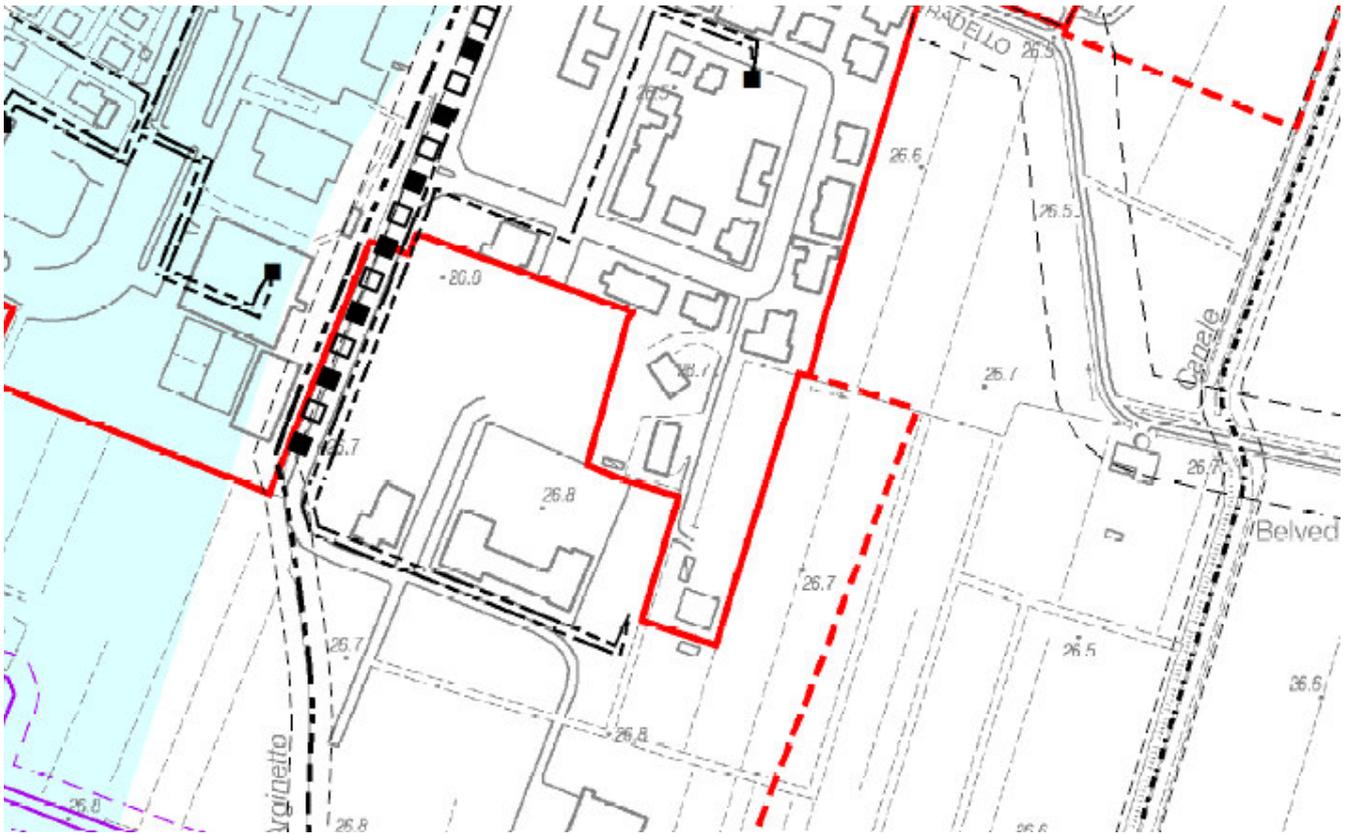


Vigente

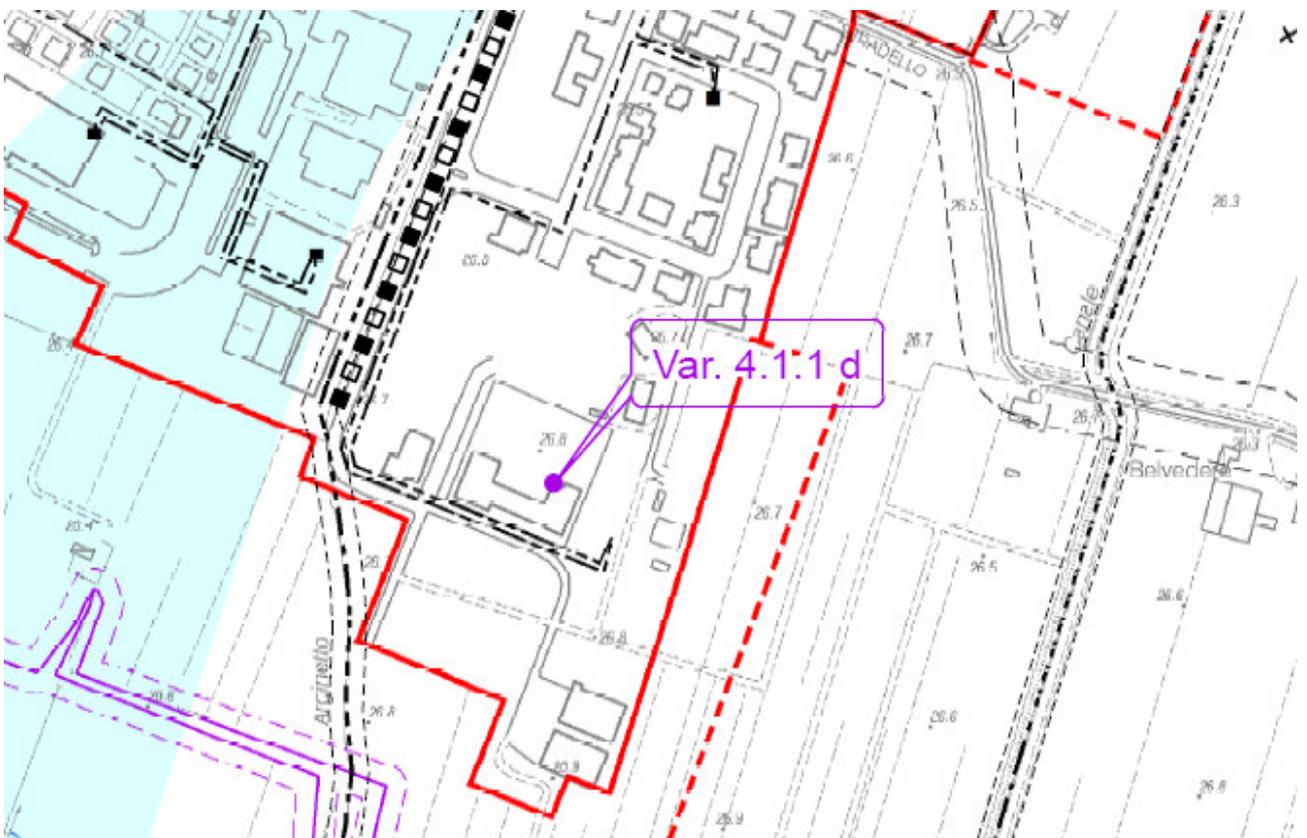


Proposta di modifica

**PSC TAVOLA 2.1 – CAPOLUOGO**



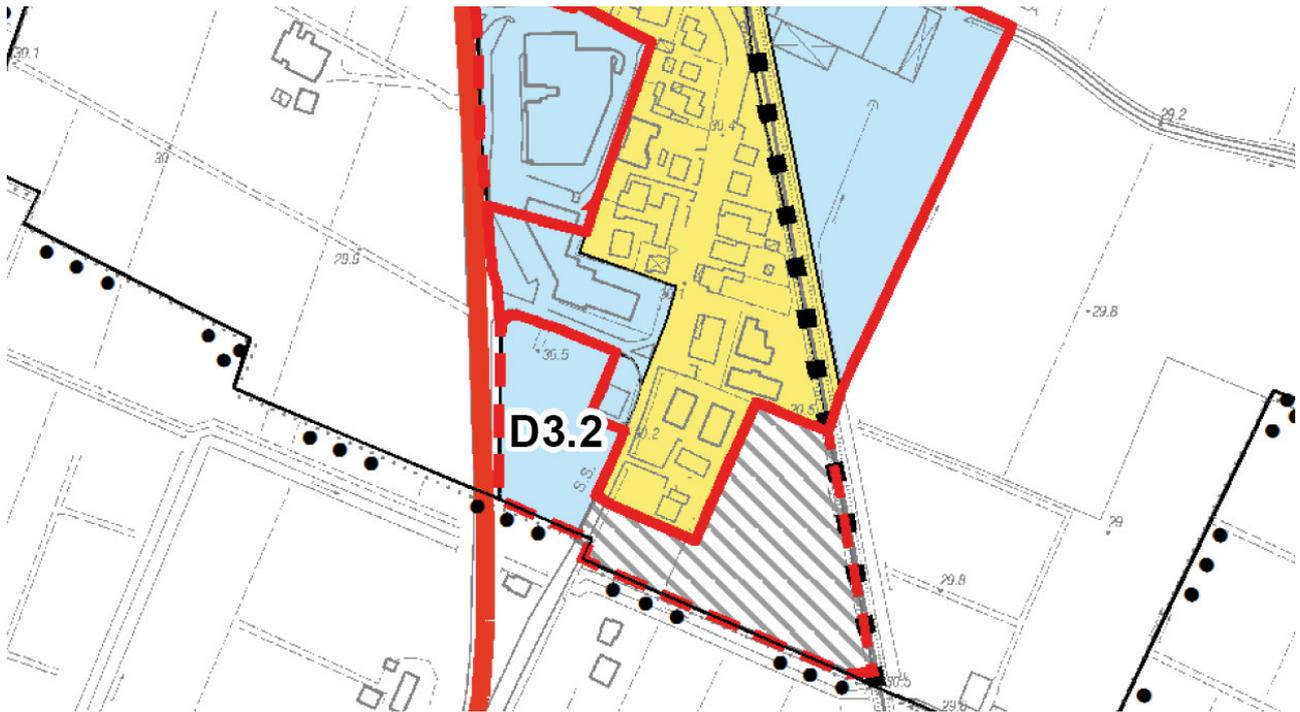
Vigente



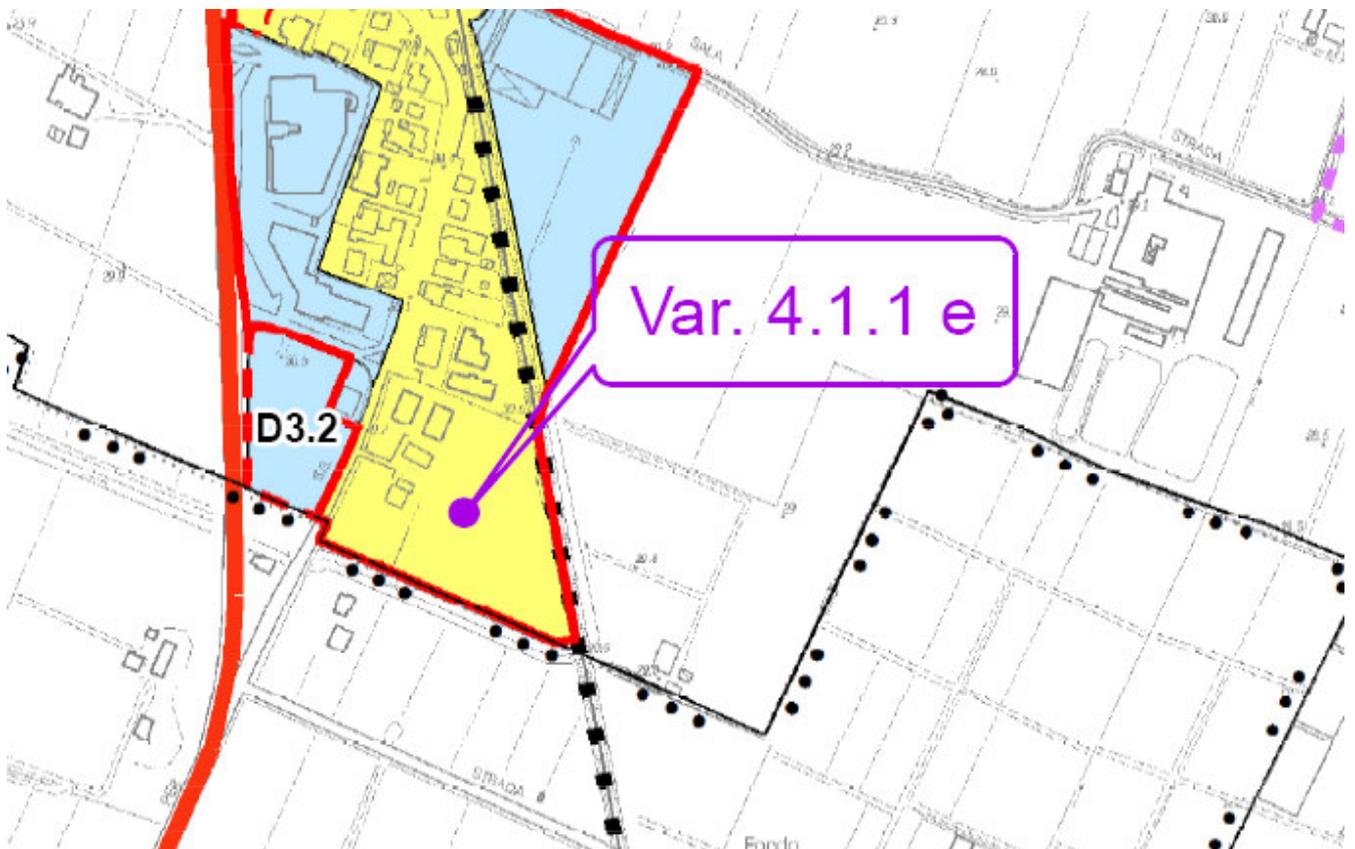
Proposta di modifica

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

**PSC TAVOLA 1.1 – APPALTO**



Vigente

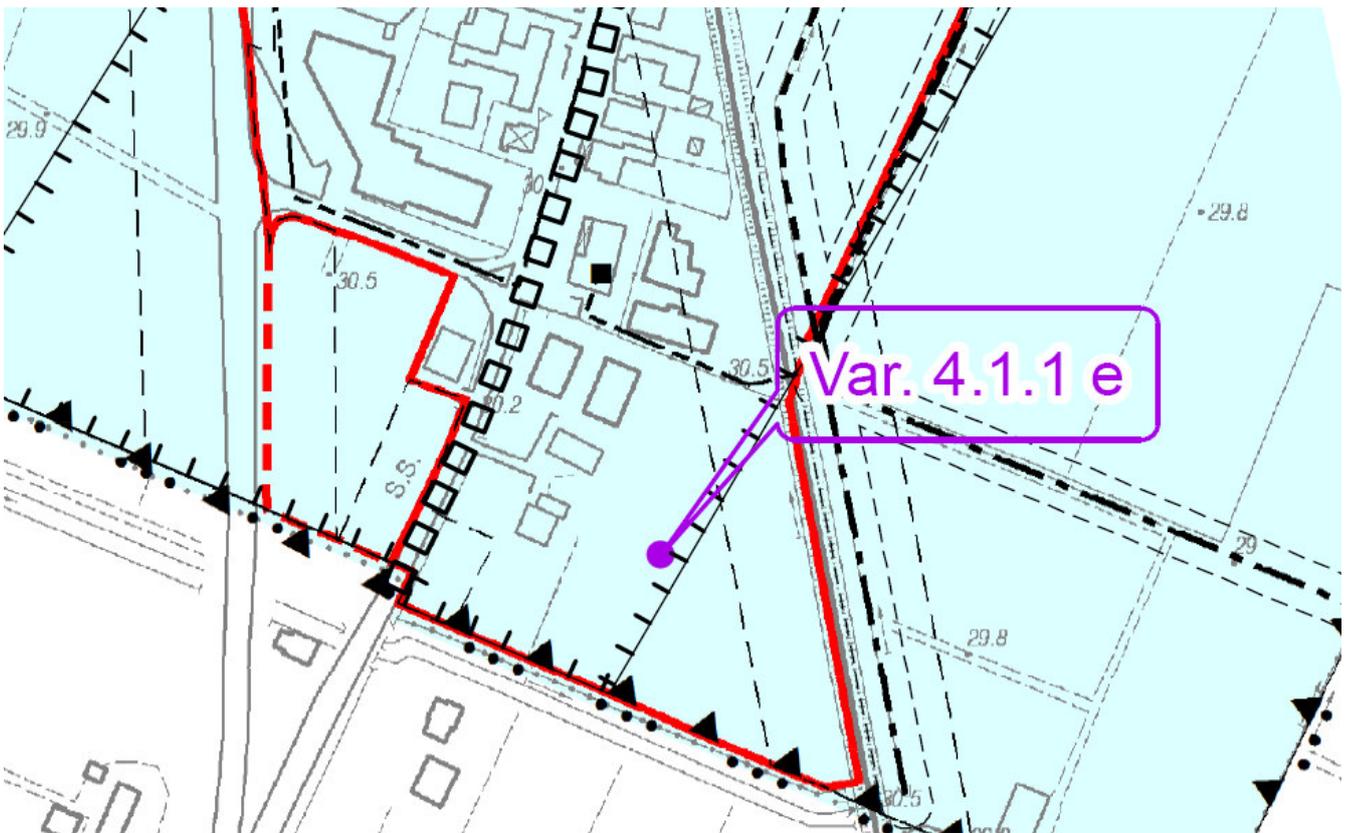


Proposta di modifica

**PSC TAVOLA 2.1 – APPALTO**



Vigente



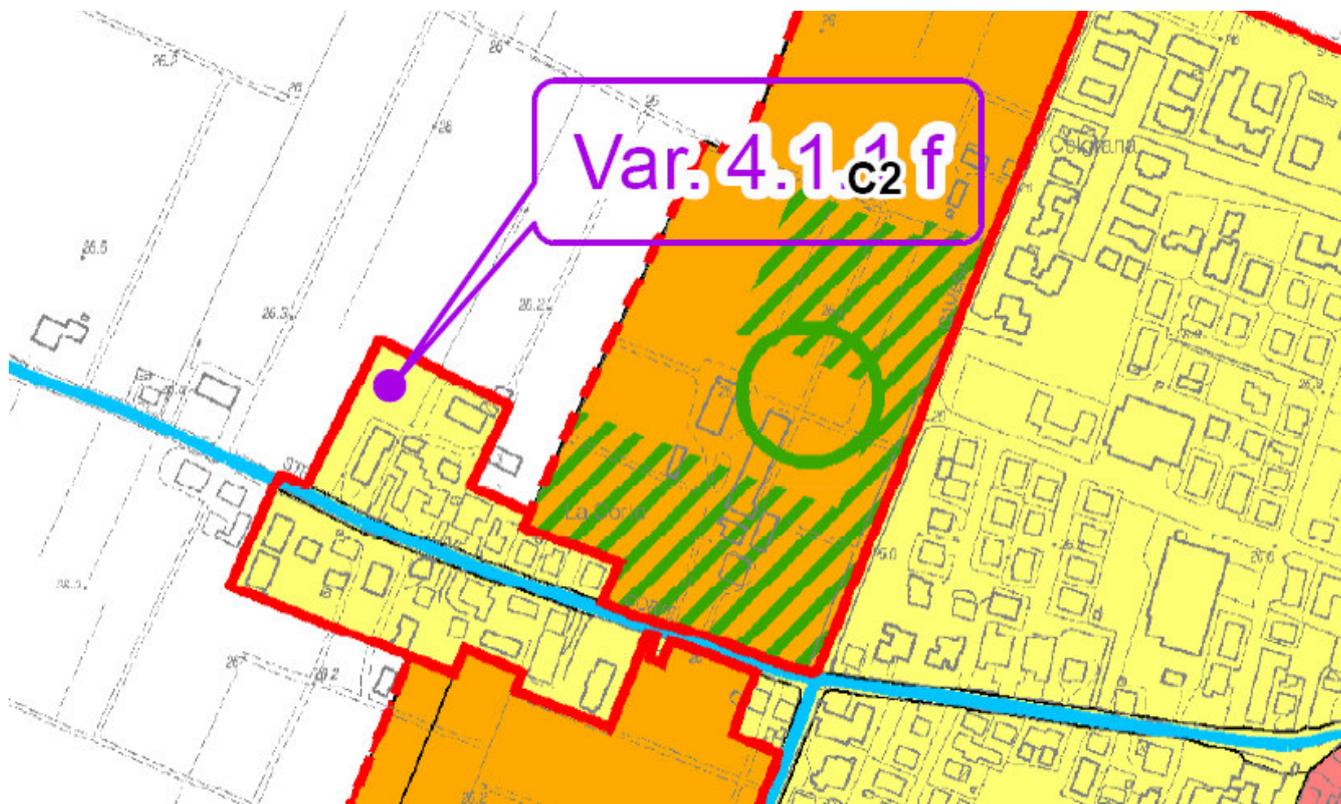
Proposta di modifica

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

**PSC TAVOLA 1.1 – CAPOLUOGO**



Vigente



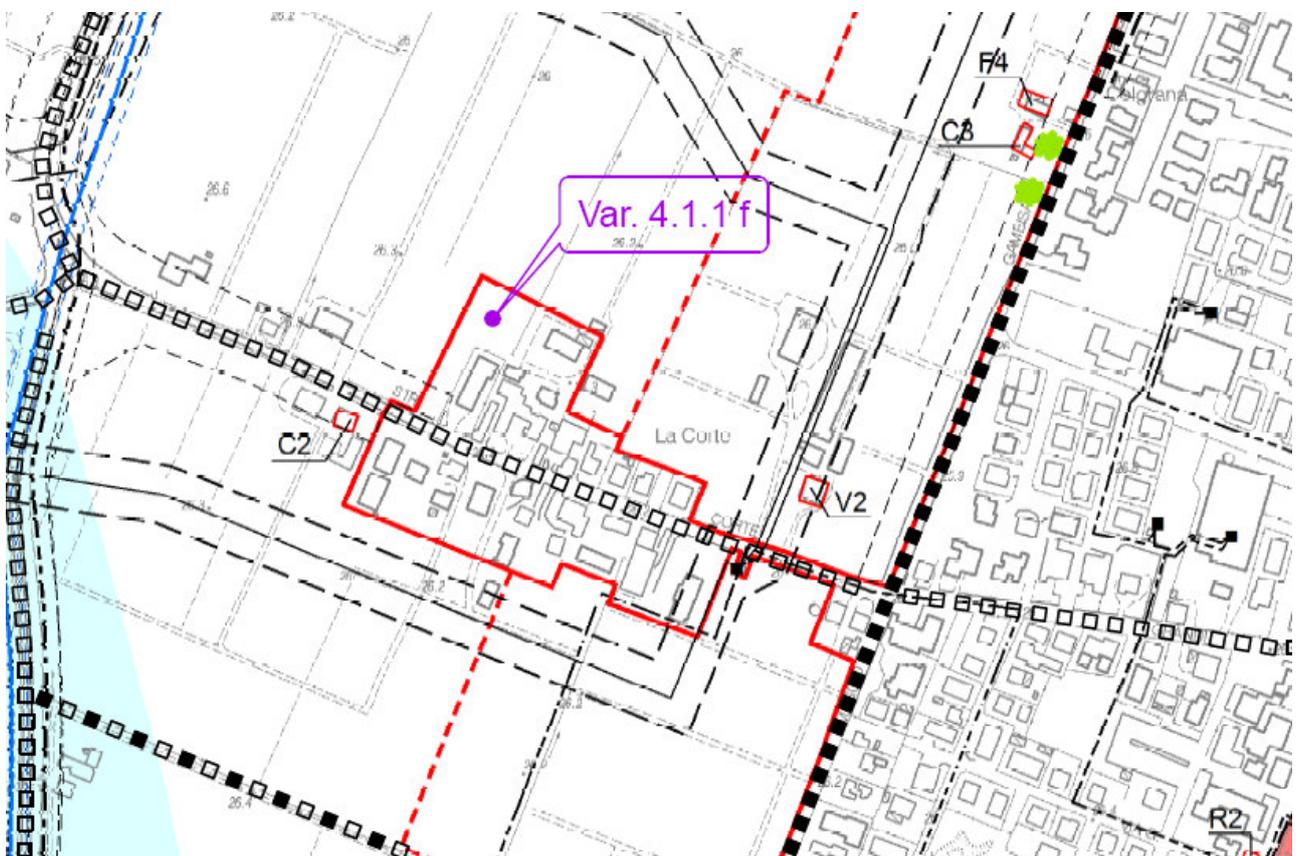
Proposta di modifica

**PSC TAVOLA 2.1 – CAPOLUOGO**

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



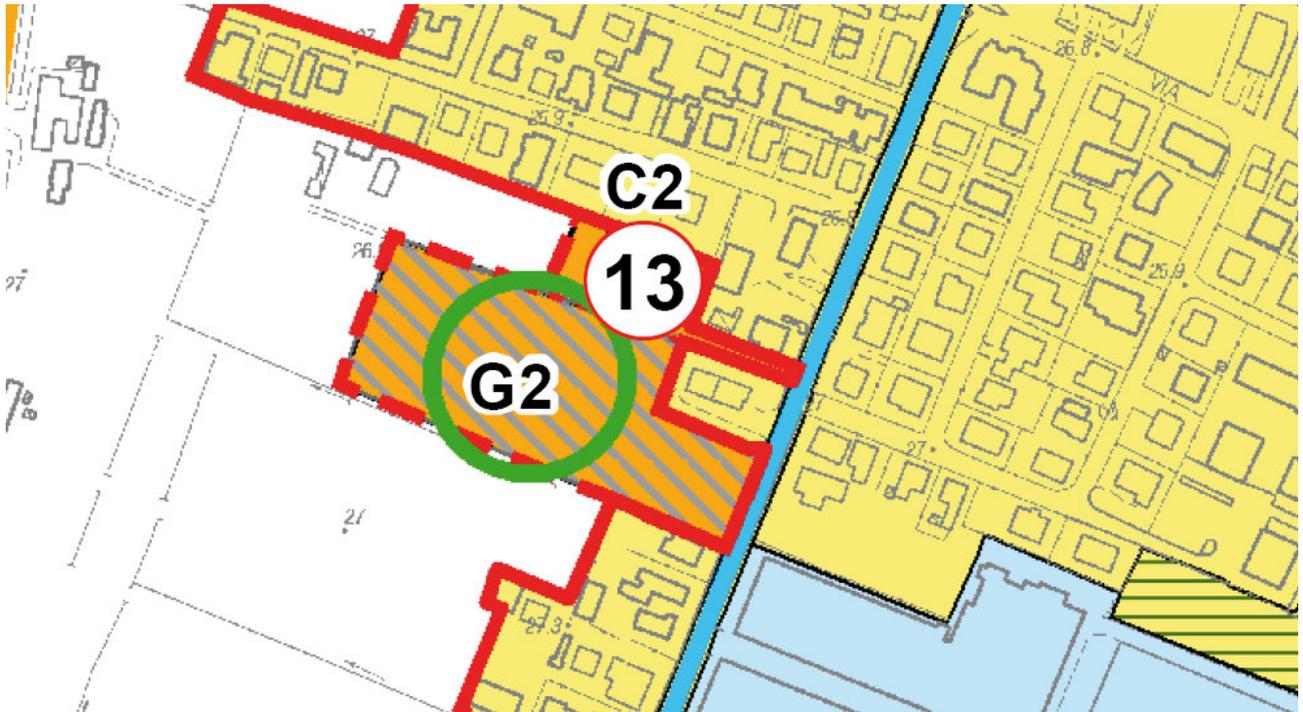
Vigente



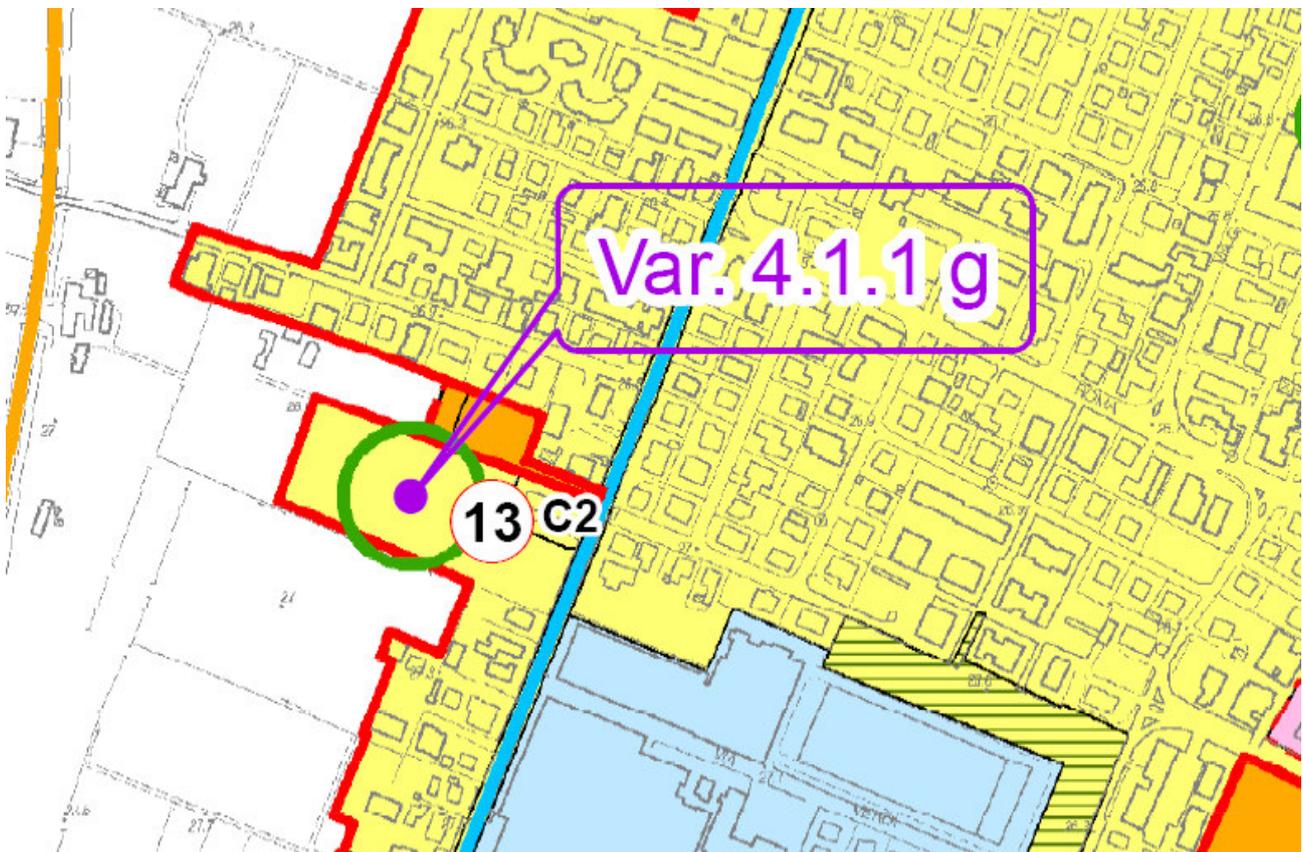
Proposta di modifica

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

**PSC TAVOLA 1.1 – CAPOLUOGO**



Vigente



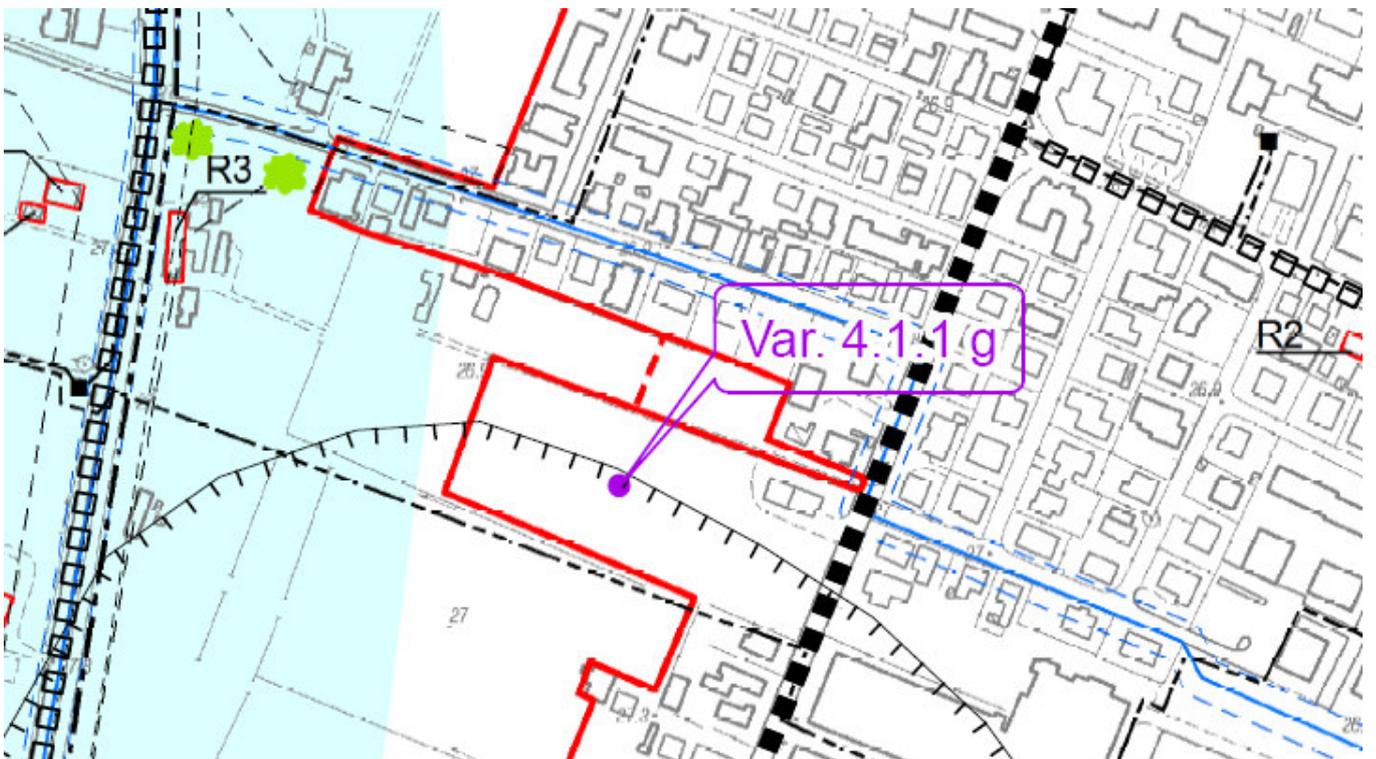
Proposta di modifica

**PSC TAVOLA 2.1 – CAPOLUOGO**

Anche in Tav 2.4-



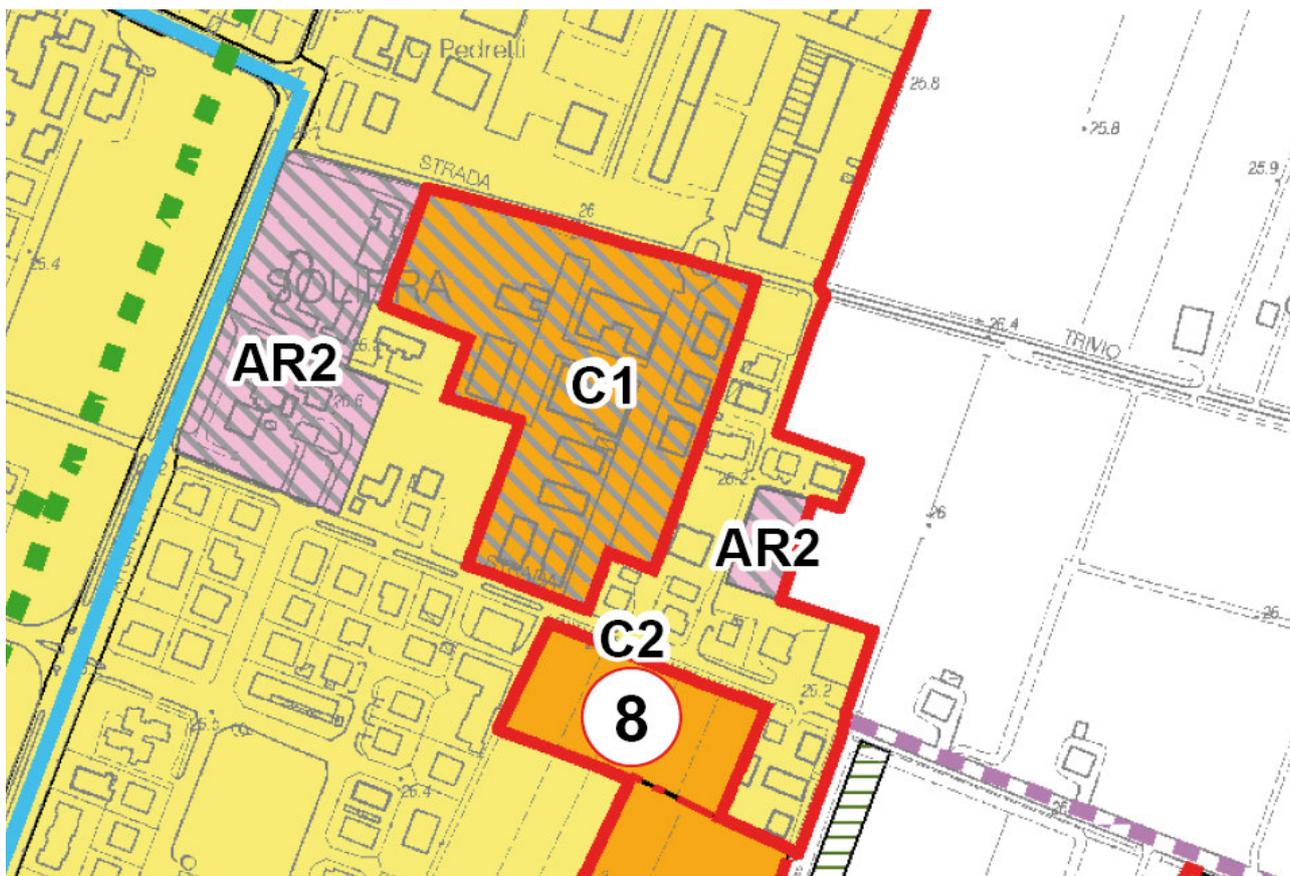
Vigente



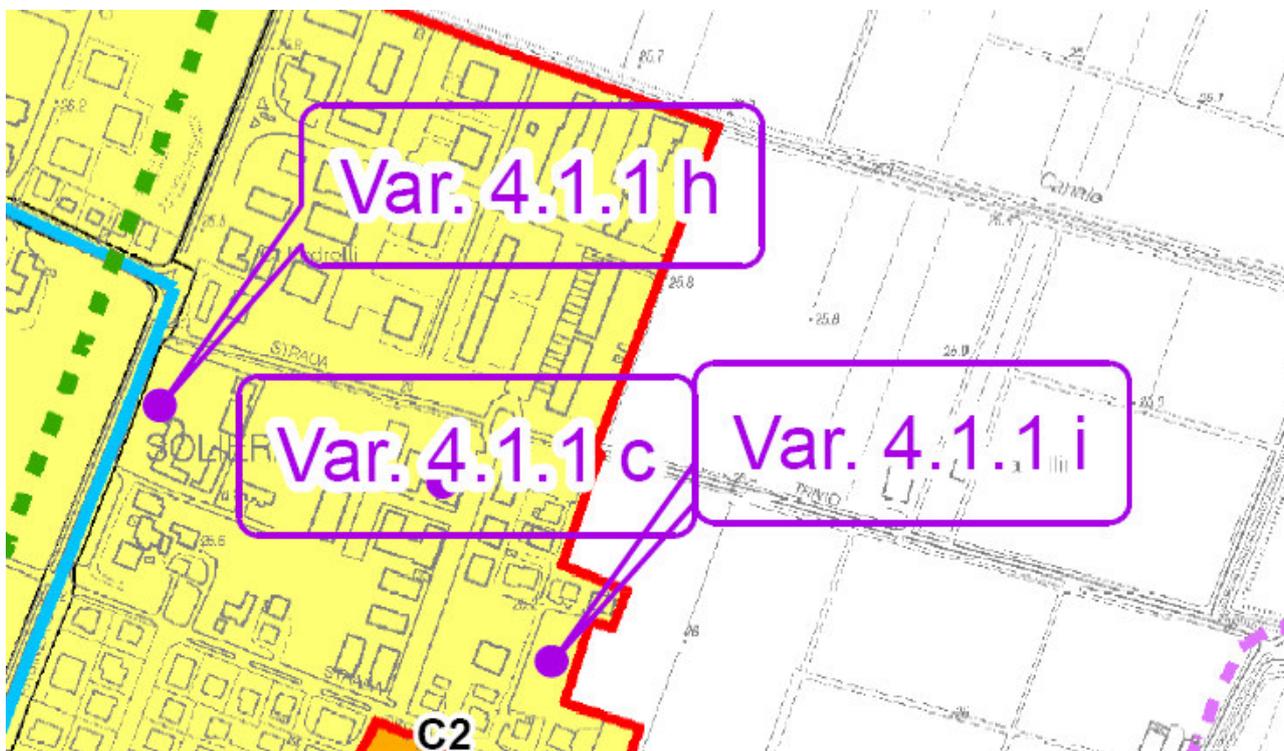
Proposta di modifica

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

**PSC TAVOLA 1.1 – CAPOLUOGO**



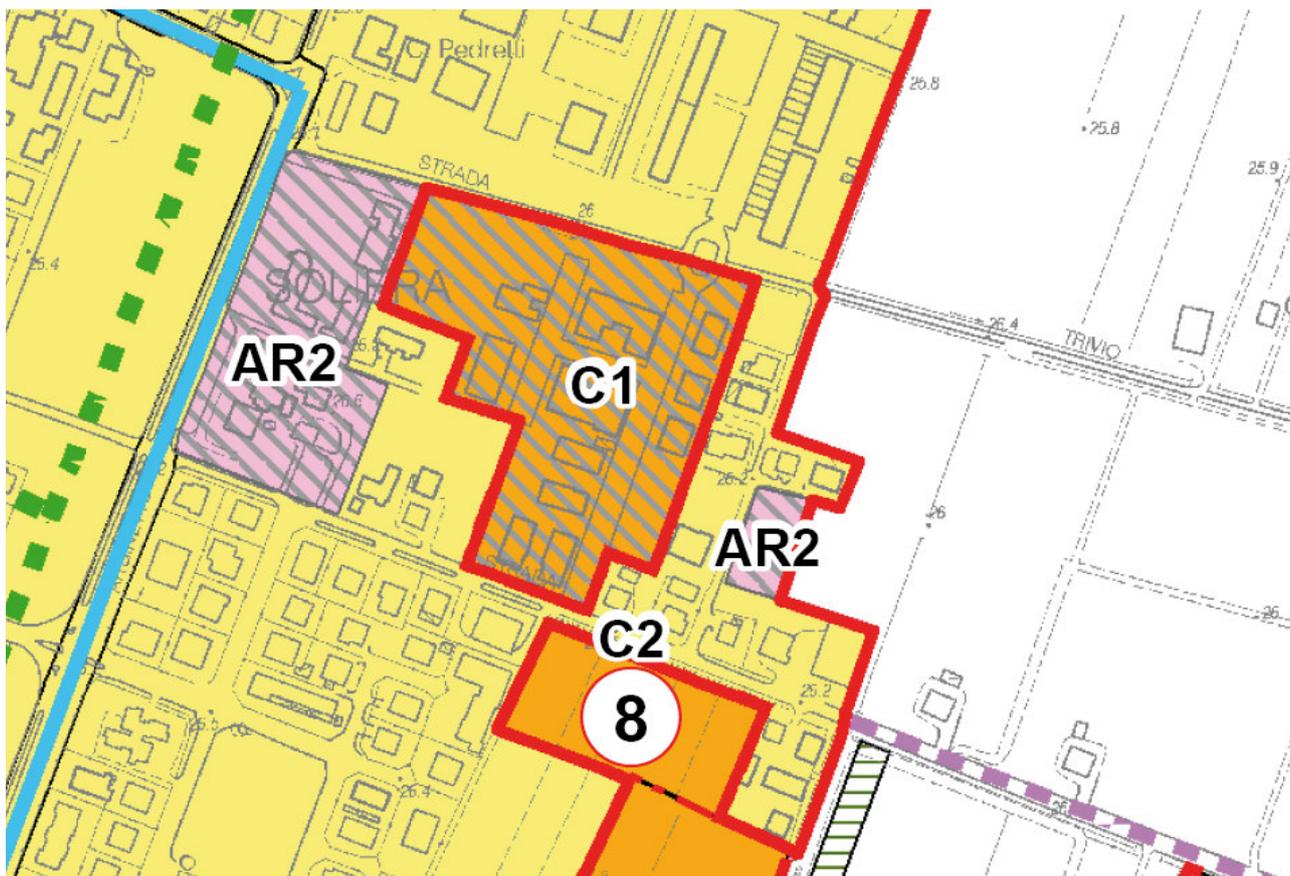
Vigente



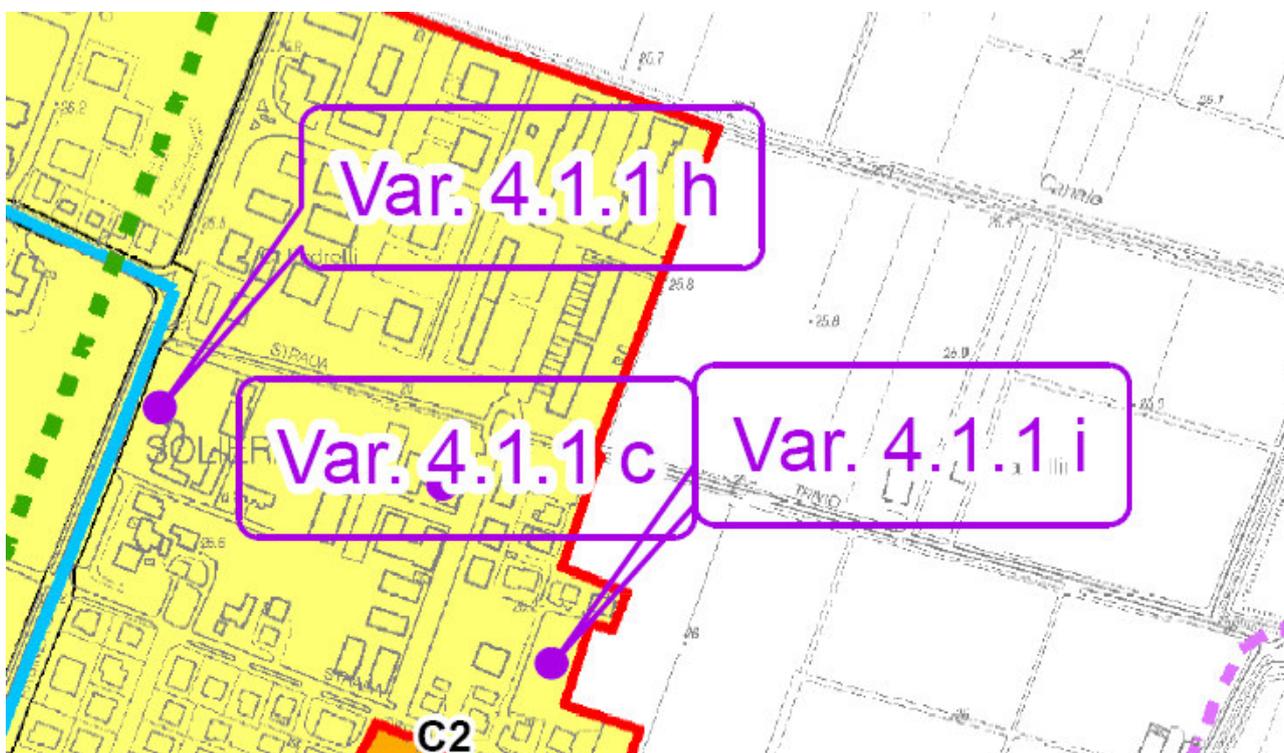
Proposta di modifica

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

**PSC TAVOLA 1.1 – CAPOLUOGO**



Vigente



Proposta di modifica

