

COMUNE DI
SOLIERA
provincia di Modena

RUE

legge regionale 20/2000

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

VARIANTE 2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

il Sindaco Solomita Roberto

il Segr. C.le Rocchi Vienna Marcella

Progetto : Ing. Claudia – Dana Aguzzoli

Indice

1. PREMESSA	5
1.1 RIFERIMENTI NORMATIVI, OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL RUE 2017.5	5
1.2 LE PROPOSTE DI VARIANTE AL RUE IN RELAZIONE AL RUE VIGENTE.....	6
2. MODIFICHE AL RUE IN RECEPIMENTO DELLA VARIANTE AL PSC 2016	7
2.1 MODIFICHE RELATIVE AD AMBITI/ COMPARTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	7
• Var. 2.1-a (Var 3.1.2 in Variante al PSC 2016). 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.....	7
• Var. 2.1-b (Var 2.1.1 in Variante al PSC 2016)- Capoluogo-Appalto – Stralcio di diritti edificatori di due lotti residenziali situati in ‘Ambito per nuovi insediamenti urban’ C1.4.....	8
2.2 MODIFICHE RELATIVE AD AMBITI/ COMPARTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA/TERZIARIA.....	8
• Var 2.2-a (Var. 3.2.1 in Variante al PSC 2016) 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.....	8
2.3 MODIFICHE DERIVANTI DALLA “MANUTENZIONE”/AGGIORNAMENTO DEL PSC.....	9
• Var. 2.3-a (Var. 4.1.1 in Variante al PSC) –Territorio Comunale- Modifiche puntuali alla classificazione del territorio (per aggiornamento allo stato di fatto al 31.12.2015) e conseguentemente dei perimetri indicanti territorio urbanizzato ed urbanizzabile e articolazione delle zone B2 in: B2; B2.A e B2.B coerentemente con quanto già scritto nella variante al PSC 2016.	9
3. MODIFICHE AL RUE INERENTI ESIGENZE EMERSE A SEGUITO DELLA VARIANTE 2013-II	12
3.1 MODIFICHE RELATIVE AD AMBITI URBANI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	12
• Var.3.1- a Territorio Comunale- Riclassificazione comparti B4 già completati in B2.....	12
3.2 MODIFICHE RELATIVE AD AMBITI URBANI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA/TERZIARIA.....	12
• Var. 3.2- a Integrazione usi ammissibili nel comparto D1 sito in Via primo Maggio angolo Via Scarlatti.....	12
3. 2- b Apertura passo carraio comparto D2.2 “VECA” e alienazione area destinata a parcheggi pubblici per limitato ampliamento comparto D1 “Lavanderia Baldini” su via Primo Maggio.....	13
3.3 MODIFICHE INERENTI BENI EDILIZI IDENTIFICATI COME DI PREGIO STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE	13
• Var. 3.3-a Capoluogo Via Primo Maggio - Stralcio dell’individuazione di un ‘Bene edilizio di pregio storico- culturale e testimoniale” e contestuale stralcio della categoria di tutela S4.....	14
• Var. 3.3-b Limidi Via Carpi Ravarino - Stralcio dell’individuazione di un ‘Bene edilizio di pregio storico- culturale e testimoniale” e contestuale stralcio della categoria di tutela A4.....	15

_ART 2.2.10 RUE-NTA – Tutela degli insediamenti urbani e beni edilizi sparsi di interesse storico, testimoniale e ambientale.....	16
_ART 4.1.1 RUE- NTA- Zona A - Centro storico	16
3.4 MODIFICHE ALLE NORME INERENTI IL TERRITORIO RURALE E IL PAESAGGIO.....	17
• Var. 3.4- a Razionalizzazione Capo 5.1 “Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni “(e altri articoli di RUE), integrazione delle Norme di RUE con specifica Appendice comprendente le “Norme morfologiche per il decoro e per un corretto inserimento paesaggistico degli interventi in territorio Rurale (Prescrizioni e Indirizzi)”	17
• Var 3.5-a Aggiornamento della cartografia con lo stato di fatto delle aree per attrezzature e spazi collettivi al 15.04.2017.....	19
• Var 3.5-b riclassificazione in dotazioni ecologiche ambientali delle aree ad oggi identificate quali Gv in cartografia di RUE- POC e aventi le caratteristiche di cui all’art. 3.1.7 comma 5.....	21
• Var 3.5-c Ammissibilità di aree private di ‘verde di protezione e dotazioni ecologiche’ (private).....	21
Var 3.5-d Modifica all’art. 3.1.2 “ Aree per attrezzature e spazi collettivi” e appartenenza al demanio comunale	22
_ART 3.1.2 RUE-NTA – Aree per attrezzature e spazi collettivi.....	22
3.6 AGGIORNAMENTO DELLA BASE CARTOGRAFICA AL 31.12.2015.....	22
• Var. 3.6 - a Sostituzione base cartografica.....	22
4. ULTERIORI ADEGUAMENTI e COORDINAMENTO CON STRUMENTI SOVRAORDINATI E/O COORDINAMENTO CON ALTRI STRUMENTI COMUNALI.....	22
4.1 ADEGUAMENTO/ COORDINAMENTO DELLE NORME ALLA NORMATIVA SOVRAORDINATA.....	22
• 4.1- a Modifica all’art. 1.1.7 “Definizioni preliminari di termini del lessico degli strumenti urbanistici” per coordinamento con art A-23 e A24 della LR 20/00 relativamente alla definizione di Opere di Urbanizzazione primaria (U1) e opere di Urbanizzazione Secondaria (U2).	22
• 4.1-b Modifica agli artt. 1.2.3 “Manufatti di arredo degli spazi esterni” e 1.5.1 “Generalità”...22	
• 4.1-c Modifica art. 2.2.4 “Tutela dei corpi idrici sotterranei”	23
• 4.1-d Modifica art. 3.1.5 “Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Pr e Pc)” per adeguamento al DPR 380/2001 e s.m. e i. art. 4 comma 1-ter in materia di installazione infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.....	23
• 4.1-e Modifica Art 3.4.1 “Elettrodotti e relative norme di tutela”	23
• 4.2- a Modifica artt. 1.1.5 “Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche edilizie “ e 3.1.1 “Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti”	23
• 4.2 - b Modifica art. 2.2.13 “Aree archeologiche”	23
• 4.2 - c Modifica art. 3.2.3 “Regolamentazione delle acque reflue”	24
• 4.2- d Modifica art. 6.2.1 “Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)”	24
• 4.2- e Modifica art. 6.2.5 “Ulteriori disposizioni in materia di PUA”.....	24
4.3 RECEPIMENTO CONTENUTI PIANO DELLA RICOSTRUZIONE.....	24
• 4.3- e Modifica per recepimento delle modifiche apportate dal piano della ricostruzione, demolizione dell’edificio a ‘L’ in fregio a Via Carpi Ravarino (nn 2060-2078).....	24
4.4 MODIFICHE PER CORREZIONE ERRORI MATERIALI, INTEGRAZIONI FORMALI COORDINAMENTO ARTICOLI	25

- 4.4- a Integrazione all'articolo all' art. 2.2.11 "Tutela delle corti coloniche integre nella loro configurazione, e delle aree di pertinenza e della visuale dei complessi edilizi isolati di rilevanza architettonica o paesaggistica"25
- 4.4-b Integrazione all' art. 3.2.2 "Salvaguardia e formazione del verde"25
- 4.4-c /25
- 4.4-d modifica all' art. 4.1.7 "Sottozone D1 per attività produttive particolari"25
- 4.4-e Correzione errore materiale all' art. 4.3.16 "Interventi di NC e RE per uso c3: Attività zootecniche industriali (esclusi gli allevamenti suini)"25
- 4.4- f Correzione errore materiale all'art. 6.3.11 "Esonero del Contributo sul costo di costruzione"25

ALLEGATI26

ALLEGATO 1: CONFRONTO FRA CARTOGRAFIA RUE-POC VIGENTE E PROPOSTA DI MODIFICA26

ALLEGATO 2: CARTOGRAFIE STORICHE RELATIVE AGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROPOSTA DI RIMOZIONE DEL VINCOLO.....26

1. PREMESSA

La presente Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è elaborata ai sensi dell'art. 29 e 33-34 della L.R. 20/2000 e s. m. e i., sulla base dei contenuti del Piano Strutturale Comunale approvato nel 2003, come modificato dalle successive Varianti 2008, 2011, 2013-II e 2016 al PSC; quest'ultima approvata con DCC n.37 del 27.04.2017 (VALSAT/Vas approvata con DCC n. 36 del 27.04.2017) e in stretto coordinamento con il nuovo POC 2017-2022¹. Si vedano le Norme di RUE – testo confrontato e le cartografie di RUE-POC, nonché l'Allegato 1 alla presente Relazione.

1.1 RIFERIMENTI NORMATIVI, OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL RUE 2017

La presente Variante è redatta in conformità all'Art. 33 della L.R. 20/00 e s.m. e i. :

Art. 33 Procedimento di approvazione del RUE

1. Il Comune adotta il RUE e procede al suo deposito presso la propria sede per sessanta giorni, dandone avviso su almen

o un quotidiano a diffusione locale. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni. Il Comune decide sulle osservazioni presentate ed approva il RUE. Il medesimo procedimento si applica anche per le modifiche al RUE.

2. Copia integrale del RUE 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.

3. Il RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di cui al comma 2.

4. Ogni modifica del RUE comporta l'obbligo della sua redazione in forma di testo coordinato.

4 bis. Il RUE, qualora presenti la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato di cui all'articolo 29, comma 2-bis, è adottato ed approvato con il procedimento previsto dall'articolo 34.

Essa ha per oggetto l'introduzione nel RUE di esigenze specifiche espresse dalla cittadinanza e maturate in seno alla Pubblica Amministrazione, già in parte oggetto della Variante 2016 al PSC adottata e che vengono recepite nella presente Variante al RUE (per le parti di competenza); in stretto coordinamento con il contestuale processo di adozione del nuovo POC 2017-2022. Tale fase si è aperta con la pubblicazione dell'Avviso Pubblico approvato con DGC n. 24 del 24.03.2016 con l'obiettivo di aprire una procedura competitiva per la selezione dei nuovi comparti da inserire nello strumento operativo per il prossimo quinquennio; nonché per aprire alla possibilità di trasferimento di capacità edificatoria tra i comparti a prevalente destinazione residenziale AR e C mediante Variante al PSC (Variante 2016 al PSC di recente approvata).

La presente Variante propone pertanto alcune limitate modifiche di RUE che principalmente riguardano:

- Ambiti urbani prevalentemente a destinazione residenziale;
- Ambiti urbani prevalentemente a destinazione produttiva/terziaria;
- beni edilizi di pregio storico, culturale e testimoniale;
- Modifiche alle norme inerenti il territorio rurale e il paesaggio;
- Modifiche relative alle norme per attrezzature e spazi collettivi e per dotazioni ecologico-ambientali.

¹ Che con il RUE condivide un'unica cartografia di RUE-POC.

Si rendono inoltre necessari alcuni adeguamenti/aggiornamenti sia in relazione a esigenze di coordinamento con la Variante al PSC 2016, che relativamente ad esigenze emerse a seguito della Variante al RUE 2013-II approvata in data 27.01.2015 e necessari per consentire una “manutenzione” del piano.

Con la presente Variante al RUE si provvederà pertanto a:

- Recepimento in cartografia di RUE della riclassificazione dei comparti C1-C2-G2 e AR attuati o quasi completamente attuati in Zone B2 o B4, in coerenza alla var. 4.1.1 della Variante al PSC 2016;
- Riclassificazione in Cartografia di RUE di Zone B4 completamente attuati in Zone B2; B2.A e B.2B, rispettivamente definite come Zone B2 prevalentemente residenziali in completamento; Zone omogenee B2.A prevalentemente residenziali consolidate ad alta densità; Zone omogenee B2.B prevalentemente residenziali consolidate a bassa densità;
- Adeguamento delle Norme di RUE a leggi e regolamenti sovraordinati, coordinamento con altri regolamenti comunali, e con i contenuti e prescrizioni della VALSAT/Vas del PSC (Variante 2016);
- Correzione di errori materiali;
- Adeguamento della base cartografica con la cartografia di base aggiornata al 31.12.2015.

1.2 LE PROPOSTE DI VARIANTE AL RUE IN RELAZIONE AL RUE VIGENTE

La presente Variante determina modifiche puntuali in aggiornamento dei seguenti elementi costitutivi del RUE vigente:

- Tavole di RUE-POC n° 1.1; 1.2; 1.3 e 1.4 – scala 1:5.000;
- Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio;
- Inserimento di una nuova appendice: Appendice 2 alle Norme di RUE relativa alle “Norme morfologiche per il decoro e per un corretto inserimento paesaggistico degli interventi in territorio Rurale (Prescrizioni e Indirizzi)”.

La presente Variante determinerà inoltre modifiche alle Tav 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4 – scala 1:5.000 - di PSC relativamente alle categorie di tutela sui beni di pregio storico-culturale e testimoniale (modificabili con Variante di RUE – rif. Art. 2.2.10 delle Norme di RUE).

Le modifiche proposte sono sistematicamente organizzate in:

- proposte di modifica in recepimento della Variante al PSC 2016;
- altre modifiche in risposta ad esigenze emerse a seguito della Variante al RUE 2013-II;
- ulteriori adeguamenti e coordinamento con strumenti sovraordinati e/o coordinamento con altri strumenti comunali.

Si segnala che l'insieme delle modifiche di cui alla Variante al PSC 2016 approvata, sono recepite parte nella presente Variante al RUE e parte nel nuovo POC 2017-2022.

Segue la descrizione puntuale delle proposte di variante per ognuna delle quali sarà specificato se si tratta di proposta di modifica cartografica; proposta di modifica normativa o entrambe.

Le modifiche cartografiche sono riportate anche ai fini del confronto a fini istruttori in Allegato 1 "Confronto fra cartografia RUE-POC VIGENTE E PROPOSTA DI MODIFICA".

Le modifiche normative sono indicate delle Norme di RUE in modalità testo confrontato.

2. MODIFICHE AL RUE IN RECEPIMENTO DELLA VARIANTE AL PSC 2016

2.1 MODIFICHE RELATIVE AD AMBITI/ COMPARTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- **Var. 2.1-a (Var 3.1.2 in Variante al PSC 2016). 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**

VARIANTE CARTOGRAFICA TAV 1.3 -

Il comparto C1.2 Corte, localizzato all'incontro tra Via Corte e Via Primo Maggio ha una ST complessiva pari a 81.943 mq, che per effetto della riclassificazione a territorio rurale operato dalla Variante al PSC 2016 approvata si riduce a 72.447 mq ca.

Si provvede alla contestuale eliminazione del corrispondente perimetro di territorio urbanizzabile e al disegno del nuovo perimetro (Tav 1.3 RUE-POC).

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

Tab 3.2 Comparazione tra stato urbanistico "Vigente" e stato di "Variante" comparto C1.2 Corte

A seguito della presente Variante il territorio riclassificato come rurale è da considerarsi privo di ogni capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quanto stabilito al Capo 4.3 "territorio rurale" delle Norme di RUE; eventuali interventi ammessi sono soggetti alle disposizioni di cui all'Appendice 2 – Norme morfologiche per il decoro e per un corretto inserimento paesaggistico degli interventi in territorio rurale (Prescrizioni e Indirizzi).

La presente modifica è riportata a fini istruttori in Allegato 1 "Confronto fra cartografia RUE-POC vigente -e proposta di Modifica."

- **Var. 2.1-b (Var 2.1.1 in Variante al PSC 2016)- Capoluogo-Appalto – Stralcio di diritti edificatori di due lotti residenziali situati in ‘Ambito per nuovi insediamenti urbani’ C1.4.**

VARIANTE CARTOGRAFICA_TAV 1.4

L’Area si trova al confine Sud del territorio comunale in Località Appalto (Angolo Via Appalto- Via della Ferrovia), adiacente l’ambito urbanizzabile a destinazione produttiva D3.2-2. La modifica interessa due lotti (lotti 1 e 2 del PUA) identificati al catasto al fg. 47, mapp. 199 e 200 con superficie fondiaria complessiva pari a 1488 mq e $U_f = 0,36 \text{mq/mq}$. Con la Variante 2016 al PSC si è proceduto con 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 consente il mantenimento di un’area attualmente occupata da verde privato, in continuità e a vantaggio dei lotti adiacenti.

L’intero comparto C1.4 viene riclassificato come Zona B2 (si veda p.to 3.1-a della presente Relazione) e i lotti per cui è stata stralciata la capacità edificatoria sono da considerare come pertinenza dell’adiacente zona residenziale e potranno essere destinati esclusivamente a verde di protezione-dotazione ecologico-ambientale. I lotti sono quindi identificati come dotazioni ecologico ambientali in Tav 1.4 di RUE-POC, coerentemente con quanto la Tav. 1.1 di PSC come modificata dalla Variante 2016 approvata.

L’ammissibilità del verde di protezione privato (assimilabile a dotazione ecologico- ambientale ai sensi dell’ art. A-25 comma 3 della LR 20/00) è normata ai sensi dell’art 3.2.1 delle Norme di RUE come modificate dalla presente Variante – si rimanda al p.to 3.5-c della Relazione per ulteriore approfondimento.

2.2 MODIFICHE RELATIVE AD AMBITI/ COMPARTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA/TERZIARIA

- **Var 2.2-a (Var. 3.2.1 in Variante al PSC 2016) 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.**

VARIANTE CARTOGRAFICA_TAV 1.4

VARIANTE NORMATIVA_ART. 3.1.2 NTA-RUE - Aree per attrezzature e spazi collettivi

Il comparto D3.2-1, è localizzato tra Via Modena Carpi e Via Appalto in posizione strategica rispetto agli assi viari, ha ST pari a 7.997 mq con Sc edificabile di 3.199 mq ($U_f = 0,4 \text{mq/mq}$), la Variante al PSC 2016 ha operato una riclassificazione dello stesso 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 Norme di RUE) al fine dell’insediamento di una struttura sanitaria “casa protetta” (uso b.4.5 strutture sanitarie), nonché al fine di definire il relativo indice massimo ammissibile ($U_f = 0,40 \text{mq/mq}$) (modifica art 3.1.2 Norme di RUE).

La variante comporta modifica cartografica -Tav. 1.4- e normativa - Art. 3.1.2 comma 4 Norme di RUE, in cui si specifica che l’unico uso ammesso sull’area è il b.4.5 per l’insediamento di una casa protetta per anziani. A tale modifica si collega inoltre la specificazione all’art 3.1.2 delle Norme di RUE al fine di precisare che le aree per dotazioni pubbliche sono di norma (ma non necessariamente sempre) destinate a far parte

del demanio comunale; e inoltre che le zone G1 destinate ad attrezzature religiose e scolastiche o sanitarie possono essere e rimanere di proprietà privata. Si veda la Variante normativa 3.5 d.

La presente modifica è riportata a fini istruttori in Allegato 1 “Confronto fra cartografia RUE-POC vigente e proposta di Modifica.”

Le presenti modifiche normative sono indicate nel testo confrontato delle Norme di RUE.

2.3 MODIFICHE DERIVANTI DALLA “MANUTENZIONE”/AGGIORNAMENTO DEL PSC

- **Var. 2.3–a (Var. 4.1.1 in Variante al PSC) –Territorio Comunale- Modifiche puntuali alla classificazione del territorio (per aggiornamento allo stato di fatto al 31.12.2015) e conseguentemente dei perimetri indicanti territorio urbanizzato ed urbanizzabile e articolazione delle zone B2 in: B2; B2.A e B2.B coerentemente con quanto già scritto nella variante al PSC 2016.**

ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO TAV 1.2; 1.3; 1.4

VARIANTE NORMATIVA ART. 4.1.3 NTA-RUE - Zona B2 - Zone prevalentemente residenziali di completamento

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 della cartografia di RUE includendo tali ambiti all’interno degli “ambiti urbani consolidati”.

Gli ambiti oggetto di riclassificazione sono 9:

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

La riclassificazione è operata secondo i seguenti criteri:

- I comparti C1 e C2 sono riclassificati in Zona omogenea B2 se il rispettivo indice Uf risulta compreso tra un minimo di 0,4 mq/mq e un massimo di 0,7 mq/mq, se le opere di urbanizzazione primaria sono state prese in carico e se in ogni caso il comparto è già stato in larga parte attuato e risulta pertanto in via di completamento. I comparti sono – invece- riclassificati in Zona omogenea B4 qualora gli stessi abbiano indici di utilizzazione fondiaria che si discostano nettamente dal range 0,4-0,7 mq/mq o qualora presentino porzioni sostanziali non ancora attuate.
- I comparti G2 previsti dai precedenti POC non più in corso di validità sono riclassificati nella categoria più appropriata tra quelle definite all’art. 3.1.2 delle NTA del RUE (Gac; Gar; Gas; Gv; P).
- I comparti AR previsti dai precedenti POC non più in corso di validità e già attuati sono riclassificati in Zona B2 attribuendo ai medesimi l’indice 0,4 mq/mq come definito dalle Norme del PSC all’art. 2.6 comma 6.

Per ognuna delle riclassificazioni si elimina inoltre il codice alfanumerico indicante gli ambiti di trasformazione e lo si sostituisce con il codice dell’ambito urbano consolidata come riportato in tabella 2.3-a.

Occorre evidenziare come durante gli anni di vigenza del PSC e RUE sia emersa l'esigenza di modificare la normativa riguardante le trasformazioni negli ambiti urbani consolidati (Zone B) così da superare l' "indice unico" (ad oggi UF= 0,6 mq/mq) e disporre di un quadro normativo più efficace nel regolare le trasformazioni, coerentemente con la diversità- in particolare in termini di densità edilizia- dei diversi tessuti edificati.

La Variante 2016 al PSC ha apportato una modifica normativa all'art. 2.5 Norme del PSC ammettendo indici e parametri urbanistici differenziati a seconda delle caratteristiche dei tessuti edilizi: al comma 6 del citato articolo è stato sostituito, "UF MAX= 0,6 mq./mq." con due indici di UF min= 0,4 mq/mq e UF max= 0,7 mq/mq. Coerentemente, si modifica l'articolo 4.1.3 delle norme di RUE "Zone prevalentemente residenziali di completamento":

Nelle aree edificate o in corso di edificazione in completamento B2 il RUE prevede che la nuova costruzione (NC) sia di norma ammissibile nel rispetto dei seguenti parametri: UF max = 0,60 mq./mq.; NP max = 4, oppure = NP preesistente, se superiore a 4.; SP min = 20%..

Con la presente variante al RUE le zone B2 si articolano ulteriormente e si distinguono anche:

- Zone B2.A- aree edificate o in corso di completamento ad alta densità indicate in cartografia di RUE-POC con la sigla B2.A in cui la nuova costruzione (NC) è di norma ammissibile nel rispetto dei seguenti parametri: UF max = 0,70 mq./mq; NP max =5 oppure = NP preesistente, se superiore a 5; SP min = di norma fra il 15 e il 20%.

- Zone B2.B- aree edificate o in corso di edificazione in completamento a bassa densità indicate in cartografia di RUE-POC con la sigla B2.B in cui la nuova costruzione (NC) è di norma ammissibile nel rispetto dei seguenti parametri: UF max = 0,40 mq./mq.; NP max = 3, oppure = NP preesistente, se superiore a 3; SP min = di norma fra il 20 e il 30%.

Le uniche aree entro gli ambiti urbani consolidati (Zone B) che rimarranno prive di capacità edificatoria, saranno quelle di pertinenza delle proprietà dello stesso ambito, da destinarsi a verde di protezione-privato. Tali aree sono indicate in cartografia di RUE –POC con apposita simbologia (si veda p.to 3.5 della presente Relazione).

La tabella di seguito riassume i principali dati e parametri per ciascuno dei comparti oggetto di riclassificazione; le modifiche cartografiche sono presentate a fini istruttori in 'Allegato 1– "Confronto fra cartografia RUE-POC vigente e proposta di Modifica", che rende possibile il confronto immediato fra stato di fatto urbanistico e proposta di Variante.

	localizzazione	Classificazione in PSC	Opere di urbanizzazione realizzate/ prese in carico /da realizzarsi	Classificazione proposta da Variante	Delibera approvazione PUA e Convenzione PUA*	ST comparto	SF residua	UF Max	Sc residua variante	Alloggi residui Variante
a	Limidi-Verde	C2 (nord)	Prese in carico n.8959 18/02/2008	B2 -A	DCC n.52 del 04.07.2002 Convenzione del 16.05.2003	23.910	5.301	0,4	2.120	17
		C2 (sud)					3.807		2.664	21

				B2 -B				0,7		
b	Limidi-Europa	C1	Prese in carico n. 2768 27/04/2016	B2			619,5	0,6	371,7	3
c	Capoluogo-Trivio	C1	Prese in carico	B2			1871	0,6	1.122,6	9
d	Capoluogo-Arginetto	C1 (ovest)	Presa in carico n. 8860 del 21.06.2007	B4	DCC n.63 del 22.07.1999		2.886	0,91	2.634	21
		C1 (Nord e Sud)					2.730	0,44	1.200	10
e	Appalto-Appalto	C1 lotti attuati	Prese in carico	B2			2.368	0,6	1.420,8	11
		C1 lotti non attuati ⁽¹⁾		B2- verde privato			1.488	0	0	0
f	Capoluogo-Piscina Via Corte	G2	Prese in carico	Gv			-		-	-
g	Capoluogo-Donatori di Sangue	G2	Prese in carico	Gas			-		-	-
h	Capoluogo Arginetto/ Trivio-Serrasin	AR2	Prese in carico	B2			-		-	55
i	Capoluogo-Tevere	AR2	Prese in carico	B2			-		-	5
	TOTALE								11.533.1	152

Tab. 2.3-a Comparti oggetto di riclassificazione per manutenzione/aggiornamento del piano

*Sono indicati gli estremi di approvazione dei PUA per i comparti riclassificati in zona omogenea B4, affinché sia possibile farvi riferimento in caso di Varianti inerenti i comparti oggetto di riclassificazione

La presente modifica è indicata nel testo confrontato delle Norme di RUE.

La presente modifica è riportata a fini istruttori in Allegato 1 "Confronto fra cartografia RUE-POC vigente e proposta di Modifica."

3. MODIFICHE AL RUE INERENTI ESIGENZE EMERSE A SEGUITO DELLA VARIANTE 2013-II

3.1 MODIFICHE RELATIVE AD AMBITI URBANI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- **Var.3.1- a Territorio Comunale- Riclassificazione comparti B4 già completati in B2**
VARIANTE CARTOGRAFICA_ TAV 1.2; 1.3; 1.4

La presente Variante al RUE, oltre a recepire la riclassificazione relativa ai comparti C, G2 e AR già attuati nell'ambito dei POC precedenti e già operata nell'ambito della Variante 2016 al PSC approvata (si veda paragrafo 2.3 della presente Relazione) propone la riclassificazione di 'Zone omogenee B4 prevalentemente residenziali attuate sulla base di piani urbanistici attuativi approvati' in 'Zone omogenee B2 prevalentemente residenziali in completamento'².

Tale modifica, pur rispettando l'impostazione delle Zone B di completamento, assume rilevanza ai fini della "manutenzione" del piano e permette di riclassificare le zone B4 attuate come B2 (art 4.1.3 Norme di RUE); permanendo la classificazione in Zona B4 solamente per gli ambiti ancora in attuazione sulla base dei piani attuativi già approvati (Art. 4.1.5 Norme di RUE).

L'aggiornamento allo stato di attuazione delle previsioni interessa le varie località del territorio comunale per un totale di 12 aree di cui: 3 a Limidi; 3 a Sozzigalli e 6 nel Capoluogo (a cui è associata anche la frazione di Appalto).

In caso di tessuti ad "alta" o a "bassa" densità edilizia è stata rispettivamente attribuita la classificazione in zona B2.A (Uf max 0,7 mq/mq) e B2.B (Uf max =0,4 mq/mq) coerentemente con quanto specificato al p.to 2.3-a della presente Relazione.

3.2 MODIFICHE RELATIVE AD AMBITI URBANI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA/TERZIARIA

- **Var. 3.2- a Integrazione usi ammissibili nel comparto D1 sito in Via primo Maggio angolo Via Scarlatti.**

VARIANTE NORMATIVA

ART. 4.1.6 NTA - Zone D1 - Zone per attività produttive in essere

L'ambito D1 è localizzato in Via Primo Maggio, angolo Via Scarlatti, identificato al catasto al fg. 41 mapp. 99 e 507. Il comparto ha una St pari a 4.762 mq con una SC max di 3.333 mq (Ut =0,7 mq/mq).

L'ambito è previsto in attuazione dal POC 2017-2022 e l'attuazione è possibile solo previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Il Piano Operativo non programma -salvo casi specificamente motivati-

² Le definizioni delle Zone B sono descritte al Capo 4 delle Norme di RUE.

gli interventi effettuabili tramite titolo abilitativo diretto nelle Zone B1, B2, B3 e B4, D1, D2. L'inserimento dell'ambito in oggetto nel POC costituisce pertanto un'eccezione piuttosto che la norma ed è da imputarsi al fatto che la realizzazione dell'intervento è vincolata alla realizzazione di un parcheggio pubblico di dimensione superiore agli standard minimi di legge.

L'art. 4.1.6 delle Norme di RUE, riguardante appunto le "Zone D1 - Zone per attività produttive in essere" è integrato specificando che l'ambito D1 in oggetto è normato dal POC e che è ammissibile nello stesso l'uso "b1" per "funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili" in aggiunta agli usi normalmente consentiti nei comparti D1.

Tale modifica è da ritenersi in linea con la vocazione dell'area che, data la localizzazione in prossimità sia della zona produttiva che di quella più eminentemente residenziale, appare pienamente adatta ad accogliere funzioni di tipo terziario, in coerenza alla volontà espressa dai soggetti attuatori e all'Accordo pubblico-privato previsto in sede di POC.

La presente modifica è riportata nel testo confrontato delle Norme di RUE.

3. 2- b Apertura passo carraio comparto D2.2 "VECA" e alienazione area destinata a parcheggi pubblici per limitato ampliamento comparto D1 "Lavanderia Baldini" su via Primo Maggio.

VARIANTE CARTOGRAFICA_TAV 1.3

Con la presente variante si ammettono due limitate modifiche nell'area Sud del capoluogo.

La prima riguarda l'apertura di un passo carraio per nuovo accesso all'ambito D2.2 VECA con conseguente alienazione di un'area di limitata estensione ora dedicata a parcheggi pubblici (mq 78) (previsione inserita nel Piano comunale delle alienazioni).

La seconda modifica riguarda la riclassificazione di un'area mq 948 anch'essa attualmente destinata a Verde Pubblico (Gv) a favore dell'adiacente ambito D1 "Lavanderia Baldini", per consentirne un limitato ampliamento (previsione inserita nel Piano comunale delle alienazioni).

La presente modifica è riportata a fini istruttori in Allegato 1 "Confronto fra cartografia RUE-POC vigente e proposta di Modifica."

3.3 MODIFICHE INERENTI BENI EDILIZI IDENTIFICATI COME DI PREGIO STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE

La presente Variante al RUE propone lo stralcio di tre vincoli relativi a beni edilizi di pregio storico-culturale e testimoniale; con la presente Variante si provvede inoltre alla modifica dell'art. 2.2.10 delle NTA così da renderlo pienamente coerente sia con le norme di PSC sia con la Delibera di Consiglio Comunale n. 36/2013 "Atto di indirizzo e modalità di revisione dei vincoli di tutela propedeutici alla redazione del Piano della Ricostruzione-Provvedimenti".

La cartografia storica prodotta a supporto delle revisioni dei vincoli è riportata in Allegato 2 alla presente Relazione.

- **Var. 3.3-a Capoluogo Via Primo Maggio - Stralcio dell'individuazione di un 'Bene edilizio di pregio storico- culturale e testimoniale" e contestuale stralcio della categoria di tutela S4**

VARIANTE CARTOGRAFICA

TAV 2.1 PSC

L'edificio oggetto della presente modifica risulta ormai intercluso nell'area produttiva del capoluogo fra Via Scarlatti e Via Primo Maggio, al catasto fg. 41 mapp. 99. Esso è localizzato all'interno del comparto D1 già oggetto della variante al RUE di cui al paragrafo 3.2 (var. 3.2-a) e per cui si prevede uno sviluppo di tipo terziario.

L'edificio, con vincolo S4, presenta tipologia rurale mista: è costituito da una porzione abitativa affiancata in aderenza ad una porzione destinata a stalla/fienile con categoria di tutela A3A "ristrutturazione edilizia conservativa" ed è rilevato nel 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana'.

In base alla cartografia storica a disposizione, il fabbricato dovrebbe risalire al primo quarto del secolo scorso. Risulta infatti presente nella cartografia IGM del 1933, mentre è assente nella carta Carandini del 1825 nella cartografia IGM e nel catasto di fine 800. L'edificio presenta quindi caratteri tipologici generali riconducibili all'edilizia della prima metà del secolo scorso; più nello specifico caratteri propri dell'edilizia rurale povera, ma non sono tuttavia presenti elementi di pregio storico architettonico.

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

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

Date le condizioni di degrado in cui verte l'edificio a causa del prolungato stato di abbandono, vista inoltre l'impossibilità di dare seguito alle previsioni di sviluppo per il comparto (allo stato vigente è prevista la destinazione prevalentemente produttiva; nello stato di variante- di cui al punto 3.2-a si propone una vocazione prevalentemente terziaria) si propone lo stralcio dell'individuazione di "Bene edilizio di pregio storico- culturale e testimoniale".

La modifica cartografica, pur riguardante un tema di specifica competenza del RUE come definito all'art 2.2.10 comma 7 NTA-RUE, sarà riportata nelle Tavole di PSC relative alle Tutele, i vincoli e i rispetti.

La presente modifica è riportata a fini istruttori in Allegato 1 "Confronto fra cartografia RUE-POC vigente e proposta di Modifica."

- **Var. 3.3-b Limidi Via Carpi Ravarino - Stralcio dell'individuazione di un 'Bene edilizio di pregio storico- culturale e testimoniale" e contestuale stralcio della categoria di tutela A4**

VARIANTE CARTOGRAFICA

TAV 2.2 e 2.3 PSC³-

L'edificio oggetto della presente modifica è localizzato nell'area Nord del territorio comunale in Via Carpi Ravarino 991 in prossimità di Limidi, al catasto fg. 14 ,mapp.129, ed è riportato in cartografia di PSC alle Tav. 2.2 e 2.3. L'edificio, con vincolo A4 (accessori rurali, proservizi) è un basso-comodo che non assolve più alle funzioni originarie di servizio all'attività agricola ed è pertanto da tempo inutilizzato. Il fabbricato è rilevato nella scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana' n.119 e risale ad un periodo identificabile tra il 1945 e il 1960.

Il volume del fabbricato (a tre piani) ha forma di parallelepipedo ed è composto dall'originario corpo di fabbrica (un tempo adibito a porcilaia/pollaio) e da un corpo annesso successivamente per uso cantina/ricovero attrezzi. Il corpo originario si sviluppa su due piani ad esclusione del vano di ingresso sul lato Est disposto su un volume unico. La struttura portante verticale è costituita da paramenti murari principalmente in muratura piena.

Il fabbricato non presenta elementi decorativi.

L'edificio già in condizioni precarie ha visto peggiorare ulteriormente il suo stato di conservazione a causa dell'evento sismico del 2012, in particolare si sono avuti fenomeni di fessurazione diffusa sulle pareti e la copertura manifesta cedimenti con conseguente scorrimento del manto di copertura che ha portato ad infiltrazioni d'acqua. A causa del generale stato di degrado si propone lo stralcio individuazione di "Bene edilizio di pregio storico- culturale e testimoniale".

La modifica cartografica, pur riguardante un tema di specifica competenza del RUE come definito all'art 2.2.10 comma 7 NTA-RUE, sarà riportata nelle Tavole di PSC relative alle Tutele, i vincoli e i rispetti.

3.3- c Via Morello di Mezzo – Correzione errore materiale nell'individuazione di un 'Bene edilizio di pregio storico- culturale e testimoniale" e contestuale stralcio della categoria di tutela A4.

La presente modifica è riportata a fini istruttori in Allegato 1 "Confronto fra cartografia RUE-POC vigente e proposta di Modifica."

- **3.3-c Capoluogo Via Morello di Mezzo - Stralcio dell'individuazione di un 'Bene edilizio di pregio storico- culturale e testimoniale" contrassegnato da categoria di tutela A3A**

VARIANTE CARTOGRAFICA

TAV. 2.4 PSC⁴-

L'edificio oggetto della presente modifica è localizzato nell'area Sud del territorio comunale in Via Morello di Mezzo 599: in cartografia – Tav 2.4 di PSC a causa di un errore materiale- è stata contrassegnata con vincolo A4 indicante "edifici accessori per servizi" con categoria di tutela A3A "ristrutturazione edilizia conservativa" un'area libera.

³ La presente variante cartografica pur essendo oggetto di Variante al RUE comporta modifica alla cartografia di PSC, come specificato all'art.2.2.10 delle Norme di RUE.

⁴ La presente variante cartografica pur essendo oggetto di Variante al RUE comporta modifica alla cartografia di PSC, come specificato all'art.2.2.10 delle Norme di RUE.

L'edificio accessorio per servizi è in realtà affiancato all'edificio principale: una casa colonica sottoposta a vincolo di tipo S2/4.

Nelle tavole "Tutele, vincoli e rispetti" edificio principale e accessorio sono al momento considerati come un corpo unico, entrambe sottoposti a vincolo di tutela S2/4

Per effetto della presente modifica sarà pertanto rimosso il segno grafico dall'area libera e il vincolo A4 sarà da considerarsi relativo all'edificio immediatamente adiacente alla casa colonica.

La modifica cartografica, pur riguardante un tema di specifica competenza del RUE come definito all'art 2.2.10 comma 7 NTA-RUE, sarà riportata nelle Tavole di PSC relative alle Tutele, i vincoli e i rispetti.

• **Var. 3.3- d Integrazione con contenuti DCC n. 36/2013 "Atto di indirizzo e modalità di revisione dei vincoli di tutela propedeutici alla redazione del Piano della Ricostruzione-Provvedimenti" e coordinamento con le norme di PSC.**

Come di seguito descritto.

VARIANTE NORMATIVA

ART 2.2.10 RUE-NTA – Tutela degli insediamenti urbani e beni edilizi sparsi di interesse storico, testimoniale e ambientale

ART 4.1.1 RUE- NTA- Zona A - Centro storico

La presente modifica alle Norme Tecniche del RUE vuole rendere pienamente coerente il testo normativo con la delibera approvata nell'ambito del piano di ricostruzione post- sisma 2012, nonché con il testo vigente delle norme di PSC ed in particolare con quanto all' Art. 5.1.

Oggetto della modifica è la rispettiva competenza degli strumenti di pianificazione comunale relativamente agli edifici **di pregio storico architettonico** e agli edifici di **pregio storico- culturale e testimoniale**.

I primi sono competenza di PSC, come anche stabilito all'Art. A-9 dell'Allegato alla LR 20/2000, e ad essi corrispondono le categorie di tutela A1 "Restauro Scientifico" e A2 "Restauro/Risanamento conservativo"; tutti gli edifici contrassegnati in Tav. 2 di PSC con i numeri "1" o "2" sono da considerarsi competenza del Piano Strutturale Comunale, anche qualora non espressamente contrassegnati come "edifici di pregio storico architettonico" con apposito retino nero; in caso di modifica/rimozione del vincolo sono da applicarsi pertanto le procedure di Variante al PSC.

Gli edifici di pregio Storico- culturale e testimoniale sono invece competenza di RUE, come stabilito all'Art. A-9 dell'Allegato alla LR 20/2000, e ad essi corrisponde (al di fuori del centro storico di cui all'art. 4.4.1 Norme di RUE) la categoria di tutela A3A " Ristrutturazione edilizia conservativa"; pertanto tutti gli edifici contrassegnati in Tav. 2 di PSC con i numeri diversi da "1" e "2" sono da considerarsi competenza del Regolamento Urbanistico Edilizio; in caso di modifica/rimozione del vincolo sono da applicarsi pertanto le procedure di Variante al RUE.

Ai fini di una maggiore chiarezza ai commi 3, 4 e 6 dell'art 4.1.1 "Zona A - Centro storico" ove si elencano le diverse categorie di tutela sono state introdotte maggiori specificazioni relativamente ai rispettivi ambiti di competenza del PSC e del RUE, in linea con quanto illustrato.

Al comma 5 si introduce la possibilità per i fienili (identificati mediante la lettera F), in coerenza con quanto già ammesso per gli edifici con tipologia rurale mista, di chiudere i porticati al piano terreno esclusivamente con elementi trasparenti in vetro; questi non potranno essere a filo facciata ma rientranti almeno dello spessore del muro.

La presente modifica è riportata nel testo confrontato delle NTA del RUE il quale costituisce parte integrante della presente Variante.

3.4 MODIFICHE ALLE NORME INERENTI IL TERRITORIO RURALE E IL PAESAGGIO

- **Var. 3.4- a Razionalizzazione Capo 5.1 “Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni “(e altri articoli di RUE), integrazione delle Norme di RUE con specifica Appendice comprendente le “Norme morfologiche per il decoro e per un corretto inserimento paesaggistico degli interventi in territorio Rurale (Prescrizioni e Indirizzi)”**

VARIANTE NORMATIVA

CAPO 5.1 “Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni- DISPOSIZIONI GENERALI”

APPENDICE 2 “Norme morfologiche per il decoro e per un corretto inserimento paesaggistico degli interventi in territorio Rurale (Prescrizioni e Indirizzi)”

*Per coordinamento Modifica a: **Art. 1.1.9** “Articolazione del territorio in zone”; **Art. 1.3.2** “Rapporti Minimi fra Sa e Sc”; **art. 2.2.7** “Aree di Particolare interesse paesaggistico ambientale” ; **Art. 2.2.10** “Tutela degli insediamenti urbani e beni edilizi sparsi di interesse storico, testimoniale e ambientale”; **Art. 2.2.11** “Tutela delle corti coloniche integre nella loro configurazione, e delle aree di pertinenza e della visuale dei complessi edilizi isolati di rilevanza architettonica o paesaggistica; **Art. 3.3.2** “Salvaguardia e formazione del verde”; **art. 4.3.7** “Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela”; **art. 4.3.8** “Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici vincolati” ”; **Art 4.3.16** “Interventi di NC e RE per uso c3: Attività zootecniche industriali (esclusi gli allevamenti suini)”.*

Con la presente Variante si intende sistematizzare e integrare le norme di RUE relativamente alle norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni chiarendo quali siano da applicare in tutto il territorio comunale con particolare riferimento alla Città storica e al territorio urbanizzato e quali siano invece specifiche per il territorio rurale: queste ultime sono allora ricollocate e integrate in una unica Appendice (Appendice 2 alle Norme di RUE). Tale esigenza emerge dalla necessità di una più agevole lettura delle norme ai fini di una più semplice ed efficace applicazione della stessa per gli interventi in territorio rurale anche a fini di valorizzazione paesaggistica.

Si ritiene che un'impostazione che suddivida nettamente quali norme applicare alla totalità del territorio comunale (escluso il territorio rurale) e quali applicare solo al di fuori del territorio urbanizzato e urbanizzabile possa contribuire ad una sua migliore comprensione e applicazione.

A partire dai contenuti del Capo 5.1 del RUE Vigente “**Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni**” si è proceduto **alla sistematica suddivisione (con integrazioni) dei suoi contenuti in:**

- **CAPO 5.1 “Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni- DISPOSIZIONI GENERALI”** le cui disposizioni si applicano all'intero territorio comunale (città storica e territorio urbanizzato);

- APPENDICE 2 ALLE NTA “Norme morfologiche per il decoro e per un corretto inserimento paesaggistico degli interventi in territorio Rurale (Prescrizioni e Indirizzi)” - TERRITORIO RURALE” le cui disposizioni si applicano al solo territorio rurale come definito all. Art. A-16 della LR 20/2000 e s.m e i.

Mantenendo l'impostazione già assunta dal RUE vigente, gli articoli dei due capi sovraelencati sono organizzati secondo gli elementi morfologici propri degli edifici (coperture, elementi verticali, facciate ecc..) o dei vani accessori, pertinenze ecc.

Gli elementi sono stati raggruppati nel caso in cui ad essi fosse possibile applicare simili disposizioni o nel caso questi fossero da ritenersi tra loro intrinsecamente connessi (ad esempio norme riguardanti le facciate, gli aggetti e le aperture.)

Sempre ai fini di una maggiore leggibilità e coerenza interna si è cercato, ogni qualvolta possibile, di coordinare, anche nell'ordine formale gli articoli del Capo 5.1 e l'Appendice 2; sebbene, come ovvio, le disposizioni per l'intero territorio comunale e quelle per il solo territorio rurale trattino elementi morfologici solo talvolta coincidenti (ad esempio troviamo le corti integre solo in territorio rurale)

In merito all'Appendice 2, tutti i capitoli contengono disposizioni riguardanti:

- Indirizzi Generali
- Edifici assoggettati a disciplina conservativa/tutelati
- Edifici non assoggettati a disciplina conservativa/tutelati
- Edifici non abitativi

A questi possono eventualmente aggiungersene altri a seconda tema specifico oggetto del capitolo.

Tale impostazione è funzionale ad un più agevole coordinamento con l'art. 2.2.10 “Tutela degli insediamenti urbani e beni edilizi sparsi di interesse storico, testimoniale e ambientale” e con il Capo 4.3 “territorio rurale” contenente le disposizioni riguardanti gli interventi ammissibili fuori da territorio urbanizzato e urbanizzabile. La scelta di suddividere gli interventi relativi agli edifici ad uso abitativo e non abitativo non vincolati si deve al fatto che essi presentano variabilità nelle caratteristiche costruttive, di materiali, dimensioni ed impatto sul paesaggio spesso – soprattutto nei casi NC e RE con demolizione e ricostruzione- nettamente maggiori di quanto di norma non accada negli edifici vincolati siano essi di interesse storico- architettonico o storico- testimoniale.

L'Appendice 2 vuole infine essere un ausilio all'applicazione del RUE e, a tal fine, fa uso anche di schemi grafici così da chiarire alcuni dei caratteri “tipici” del territorio rurale e da illustrare alcuni degli interventi ammissibili/consigliati. Le prescrizioni e le linee guida contenute in Appendice 2 sono in sostanziale coerenza con le Linee guida regionali ‘Linee guida per il territorio rurale - criteri per l'inserimento paesaggistico degli interventi di trasformazione ordinaria’, RER, 2010; si assumono inoltre riferimenti dal testo ‘Le case della Grande Pianura’ a cura di Mario Zaffagnini.

Viene di conseguenza infine ridenominata l'Appendice alle Norme di RUE già presente nel testo vigente quale ‘Appendice 1’.

La presente modifica è riportata nel testo confrontato delle Norme di RUE.

3.5 MODIFICHE INERENTI LE AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI E LE DOTAZIONI ECOLOGICHE AMBIENTALI

- **Var 3.5-a Aggiornamento della cartografia con lo stato di fatto delle aree per attrezzature e spazi collettivi al 15.04.2017.**

VARIANTE CARTOGRAFICA

TAV. 1.1; 1.2; 1.3; 1.4

Con la presente Variante, comprensiva di una serie di limitate variazioni cartografiche, si aggiornano le cartografie di RUE-POC con lo stato di attuazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi.

Le aree per attrezzature e spazi collettivi al 15.04.2017 ammontano complessivamente a 691.658 mq ca di cui:

- Zone per attrezzature collettive Civili "Gac" = 51.620 mq ca
- Zone per attrezzature religiose "Gar" = 28.928 mq ca
- Zone per sevizi scolastici "Gas" = 85.656 mq ca
- Zone per verde pubblico "Gv" = 368.337 mq ca
- Zone per parcheggi pubblici "P" = 157416 mq ca

Per l'aggiornamento dello stato di attuazione delle attrezzature e spazi collettivi si è seguita la seguente metodologia:

- 1) Verifica dell'effettivo uso del suolo attraverso la diretta conoscenza del territorio dei tecnici comunali e l'utilizzo di ortofoto;
- 2) Verifica attraverso la sovrapposizione tra ortofoto e base catastale delle proprietà delle aree identificate in prima battuta quali "attrezzature e spazi collettivi";
Ai sensi dell'art. 3.1.2 comma 3 (come modificato dalla presente variante al RUE, p.to 3.5-d) sono state individuate quali attrezzature e spazi collettivi sia le aree appartenenti al demanio comunale sia quelle private di interesse pubblico (si veda ad esempio l'area Gac per uso b4.5 ad Appalto).
- 3) Verifica dei requisiti di cui all'art. 3.1.7 comma 5; le aree già identificate in cartografia di RUE-POC quali "Gv" e non aventi le caratteristiche dimensionali minime di cui al citato articolo sono state riclassificate in "dotazioni ecologico ambientali" (si veda p.to 3.5 b- alla presente Relazione);
- 4) Verifica dello stato di attuazione degli eventuali stralci funzionali dei comparti G2 già in POC: qualora parte dei comparti G2 già previsti dal POC 2009- 2014 risultasse attuata tali stralci funzionali sono stati riclassificati e inseriti in RUE, specificatamente sono stati riclassificati in Gac e Gv due stralci già attuati del Masterplan Arginetto nella parte Sud Est del Capoluogo.

Nell'aggiornamento dello stato di attuazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi sono inoltre state apportate complessivamente 56 modifiche distribuite territorialmente in mood abbastanza diffuso.

A seguito dell'aggiornamento della cartografia di RUE-POC allo stato d'attuazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi si è anche proceduto ad effettuare la verifica delle quantità rispetto allo standard previsto dalla LR 20/00 e s.m . e i. nonchè rispetto a quelli previsti dall'ormai superata LR 47/78

(non essendo più la legge in vigore tali standard sono stati considerati unicamente quali utili riferimenti con cui confrontare i dati rilevati).

A fronte di una popolazione di circa 15.800 abitanti al 31.12.15 (arrotondando per eccesso così da considerare eventuali 'city users') le dotazioni complessive pro capite ammontano a **circa 43,7. mq/ab, lo standard richiesto dalla LR 20/00 è quindi largamente rispettato.**

La situazione al 15.04.2017 rispetto al riferimento dato dalla superata LR 47/78 è invece riassunto nella tabella che segue:

	Standard LR 47/78 (mq/ab)	Stato di fatto al 15.04.2017 (mq/ab)
Zone per attrezzature collettive Civili "Gac"	2,8	3,2
Zone per attrezzature religiose "Gar"	1,2	1,8
Zone per servizi scolastici "Gas"	7,0	5,4
Zone per verde pubblico "Gv"	14,0	23,3
Zone per parcheggi pubblici "P"	5	9,96

Tab. 3. Verifica della quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi rispetto agli standard dati dalla superata LR 47/78

Come evidente dalla tabella le dotazioni per servizi religiosi "Gar", verde pubblico "Gv", e parcheggi "p" sono ampiamente superiori a quelle richieste dalla LR 47/78; risultano invece in quantità inferiori le zone per servizi scolastici "Gas". A tal proposito possono però essere fatte le seguenti considerazioni :

- Il calcolo delle aree non considera le strutture private quali associazioni, onlus ecc.. che in molti casi contribuiscono ad incrementare il complesso di dotazioni al servizio degli abitanti di Soliera;
- Le attrezzature religiose "Gar" (presenti in quota superiore allo standard assunto quale riferimento) forniscono spesso anche servizi scolastici per l'infanzia;
- Nel territorio comunale di Soliera sono unicamente presenti scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado; non ci sono scuole secondarie di secondo grado e conseguentemente l'esigenza di aree per servizi scolastici risulta inferiore.

Si evidenzia come le modifiche cartografiche inerenti le aree per attrezzature e spazi collettivi e le dotazioni ecologiche ambientali sono modifiche estremamente puntuali e, trattandosi unicamente di un adeguamento della cartografia allo stato di fatto, non si è ritenuto necessario evidenziare puntualmente tali variazioni in Allegato 1.

- **Var 3.5-b riclassificazione in dotazioni ecologiche ambientali delle aree ad oggi identificate quali Gv in cartografia di RUE- POC e aventi le caratteristiche di cui all'art. 3.1.7 comma 5**

VARIANTE CARTOGRAFICA

TAV. 1.1; 1.2; 1.3; 1.4

Nell'ambito della verifica dello stato di attuazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui si è dato conto al precedente p.to 3.5-a si è anche provveduto a verificare le caratteristiche delle aree verdi prossime alle infrastrutture stradali e in caso esse presentino caratteristiche di cui all'art. 3.1.7 comma 5 (superficie inferiore a 50 mq o larghezza inferiore a 10 m) si è proceduto con loro riclassificazione in "dotazioni ecologico ambientali". Nel complesso sono state riclassificate 8 aree tutte nel Capoluogo e nella frazione di Appalto.

Ad Appalto è anche stata riclassificata un' area da dotazione ecologico ambientale a zona 'Gv'.

Si evidenzia come le modifiche cartografiche inerenti la riclassificazione in dotazioni ecologico ambientali ad oggi identificate come Gv sono modifiche estremamente puntuali e, trattandosi unicamente di un adeguamento della cartografia allo stato di fatto, non si è ritenuto necessario evidenziare puntualmente tali variazioni in Allegato 1.

- **Var 3.5-c Ammissibilità di aree private di 'verde di protezione e dotazioni ecologiche' (private)**

VARIANTE NORMATIVA ART 3.2.1 Permeabilità dei suoli e aree a verde privato

VARIANTE CARTOGRAFICA TAV. 1.3; 1.4

Per coordinamento modifica a **Art. 3.3.2** *"Salvaguardia e formazione del verde"*

A seguito dell' approvazione della Variante 2013-II è emersa la necessità di prevedere in sede di RUE aree ad uso esclusivo di 'verde di protezione e dotazioni ecologiche' (anche private) e prive di capacità edificatoria, tali aree possono essere considerate quali dotazioni ecologiche ambientali ai sensi dell'Art. A-25. Comma 3 della LR 20/00. Tali aree, assimilabili al verde privato in coerenza alla Variante al PSC 2016, concorrono infatti a "migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi" e al "mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano" (art. A-25 comma 1 LR 20/2000 e s.m. e i.)

Appare necessaria l'identificazione cartografica di quei casi, seppur limitati, in cui sono presenti aree verdi inedificabili di tipo privato e di esclusiva pertinenza dei lotti adiacenti identificati in cartografia di RUE-POC quali dotazioni ecologico-ambientali, identificate in cartografia di RUE-POC come 'verde di protezione e dotazioni ecologiche':

- due lotti ad Appalto, parte dell'area riclassificata in ambito B2 con la Variante 2016 approvata con DCC n 37 del 27.04.2017;
- due aree nel Capoluogo attualmente classificate rispettivamente quali parcheggi pubblici (pp) e verde pubblico (gv) in cartografia di RUE-POC. La prima si trova in Via Ticino ed ha dimensione di 113 mq; questa sarà annessa come all'adiacente ambito B2. La seconda area è localizzata in Via Arno ed ha dimensione 334 mq e sarà annessa come all'adiacente ambito C1 . Tali aree sono inserite nel Piano comunale delle alienazioni;
- un'area attualmente classificata quale Gv a Sozzigalli in Via Magellano (334 mq). Tale area è oggetto del Piano comunale delle alienazioni e sarà annessa all'ambito B4 localizzato subito a Nord (l'ambito è riclassificato in B2 con presente variante al RUE- si veda var. 3.1 alla presente Relazione).

La presente modifica è riportata a fini istruttori in Allegato 1 “Confronto fra cartografia RUE-POC vigente e proposta di Modifica.”

Var 3.5-d Modifica all’art. 3.1.2 “ Aree per attrezzature e spazi collettivi” e appartenenza al demanio comunale

ART 3.1.2 RUE-NTA – Aree per attrezzature e spazi collettivi

Con la presente modifica si introduce la possibilità che le “Aree per attrezzature e spazi collettivi” seppure *di norma* destinate a far parte del demanio comunale, possano essere proprietà privata.

3.6 AGGIORNAMENTO DELLA BASE CARTOGRAFICA AL 31.12.2015

- **Var. 3.6 - a Sostituzione base cartografica**

MODIFICA CARTOGRAFICA TAV. 1.1; 1.2; 1.3;1.4-

si provvede a sostituire nelle tavole di RUE- POC 1.1; 1.2; 1.3 e 1.4 la base catastale utilizzata dal RUE-POC vigenti con la base catastale aggiornata al 31.12.2015.

4. ULTERIORI ADEGUAMENTI e COORDINAMENTO CON STRUMENTI SOVRAORDINATI E/O COORDINAMENTO CON ALTRI STRUMENTI COMUNALI

4.1 ADEGUAMENTO/ COORDINAMENTO DELLE NORME ALLA NORMATIVA SOVRAORDINATA

- **4.1- a Modifica all’art. 1.1.7 “Definizioni preliminari di termini del lessico degli strumenti urbanistici” per coordinamento con art A-23 e A24 della LR 20/00 relativamente alla definizione di Opere di Urbanizzazione primaria (U1) e opere di Urbanizzazione Secondaria (U2).**

Si rileva come la LR 20/00 e s.m. e i. pur non definendo in modo esplicito le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rispettivamente U1 e U2) distingue le “Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti” (Art. A-23) e le “Attrezzature e spazi collettivi” (Art A-24). Ai fini di una maggior chiarezza del RUE si specifica come con U1 si faccia riferimento alle opere di cui all’Art. A23 mentre con U2 alle opere di cui all’Art. A-24.

- **4.1-b Modifica agli artt. 1.2.3 “Manufatti di arredo degli spazi esterni” e 1.5.1 “Generalità” a seguito dell’approvazione della DAL 279/2010 (atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia.) e della LR 15/2013 (Semplificazione della disciplina edilizia).**

Con la presente modifica si provvede a completare l’adeguamento delle norme di RUE a quanto contenuto nella DAL 279/2010. La modifica all’art. 1.2.3 riguarda in particolare la definizione dei manufatti di arredo. (non si specificano invece il concorso o meno di essi al computo di Su-Sc in quanto a tale scopo vige la

l'allegato A alla DAL 279/2010 e s.m. e i.. La modifica all'art.1.5.1 è un coordinamento di tipo formale ove si specifica come per le definizioni degli interventi edilizi si debba far riferimento alla DAL 279/2010 (oltre che all LR 15/2013).

- **4.1-c Modifica art. 2.2.4 “Tutela dei corpi idrici sotterranei” per adeguamento Regolamento 1/2016 in materia di serbatoi di accumulo e stoccaggio dei liquami.**

Con la presente modifica si specifica come il Regolamento Regionale n.1/2011 sia stato successivamente aggiornato/sostituito dal Regolamento 1/2016 cui fare riferimento.

- **4.1-d Modifica art. 3.1.5 “Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Pr e Pc)” per adeguamento al DPR 380/2001 e s.m. e i. art. 4 comma 1-ter in materia di installazione infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.**

Allo scopo di incentivare l'utilizzo di veicoli elettrici, il provvedimento prevede che:

“1-ter. Entro il 31 dicembre 2017, i comuni adeguano il regolamento di cui al comma 1 prevedendo, con decorrenza dalla medesima data, che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali. *(comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012, poi così sostituito dall'art. 15, comma 1, d.lgs. n. 257 del 2016)*

Si introduce pertanto la disposizione in Norme di RUE all'art.3.1.5.

- **4.1-e Modifica Art 3.4.1 “Elettrodotti e relative norme di tutela” per adeguamento alla normativa regionale (DGR 1138/2008) in materia di elettrodotti.**

Si adegua il riferimento normativo.

Le modifiche elencate sono riportate nel testo confrontato delle Norme di RUE.

4.2 ULTERIORI ADEGUAMENTI DELLE NORME A SEGUITO DI QUANTO EMERSO IN SEDE VARIANTE 2016 AL PSC/ VARIANTE AL POC 2017

- **4.2- a Modifica artt. 1.1.5 “Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche edilizie “ e 3.1.1 “Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti” in merito alla necessità di condurre, a carico del titolare dell’intervento una verifica preliminare relativamente alla presenza dei servizi di reti idriche e gas e alla loro accessibilità, anche in considerazione della possibile interferenza con reti già in loco.**
- **4.2 - b Modifica art. 2.2.13 “Aree archeologiche” relativamente all’introduzione della prescrizione di procedere con verifiche (ed eventuali indagini preliminari) qualora si prevedano interventi che apportano modifiche sostanziali allo stato dei luoghi/scavi.**

Con la presente modifica si coordinano le NTA-RUE con quanto osservato dalla Soprintendenza Archeologica nell’ambito del procedimento di adozione della VALSAT/Vas del PSC.

- **4.2 - c Modifica art. 3.2.3 “Regolamentazione delle acque reflue” con introduzione di ulteriori specificazioni relativamente all’individuazione dei recapiti fognari per le acque nere e la separazione delle acque di pioggia.**
- **4. 2- d Modifica art. 6.2.1 “Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)” relativa alla necessità di un elaborato di stato di fatto e un elaborato di stato di progetto estesi almeno all’area di progetto e almeno i lotti adiacenti.**

Con la presente modifica si integrano i documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi PUA richiedendo:
 -un elaborato di stato di fatto planimetrico e altimetrico esteso almeno ai lotti adiacenti all’area di progetto. Tale elaborato dovrà tenere in considerazione sia elementi riguardo alle reti, alla dimensione dei lotti, alla distribuzione spaziale delle infrastrutture esistenti, ecc..(planimetria) che lo “skyline” che caratterizza il contesto in cui il progetto si inserisce (prospetto). L’elaborato dovrà anche indicare l’eventuale presenza di visuali prossime e lontane da preservare;

- un elaborato con Planimetria e Profili estesi almeno ai lotti adiacenti all’area di progetto. Tale elaborato dovrà illustrare le modalità con cui le nuove previsioni si inseriscono nel contesto, come il progetto contribuisce al conseguimento della continuità e dell’effetto rete delle opere pubbliche (infrastrutture per la mobilità veicolare e dolce, sistemi di verde pubblico, pianificazione delle aree a parcheggio anche rispetto ai lotti adiacenti all’area di progetto, eventuali necessità di mitigazioni ecc...). L’elaborato dovrà permettere di verificare il perseguimento della continuità planimetrica e altimetrica con il sistema urbano adiacente. Tale elaborato dovrà dimostrare la alla valorizzazione reciproca tra contesto e progetto.

Tale modifica alle Norme di in coerenza RUE agisce con i contenuti del Documento per la Qualità Urbana allegato alle NTA POC 2017-2022.

- **4. 2- e Modifica art. 6.2.5 “Ulteriori disposizioni in materia di PUA” con l’introduzione di un tempo massimo tra l’approvazione del PUA e la sottoscrizione di relativa convenzione tra Comune e soggetto attuatore.**

Con la presente modifica si provvede ad integrare le NTA introducendo un tempo limite di 180 giorni tra l’approvazione del PUA e la sottoscrizione di relativa convenzione tra Comune e soggetto attuatore. L’introduzione di tale limite si deve alla volontà di assicurare l’ effettiva attuazione dei comparti soggetti a piano attuativo evitando situazioni di incertezza e il prolungarsi delle tempistiche nel completamento dell’assetto urbanistico prefigurato, nonché delle relative dotazioni di interesse pubblico e collettivo.

Le modifiche elencate sono riportate nel testo confrontato delle NTA del RUE il quale costituisce parte integrante della presente Variante.

4.3 RECEPIMENTO CONTENUTI PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

- **4. 3- e Modifica per recepimento delle modifiche apportate dal piano della ricostruzione, demolizione dell’edificio a ‘L’ in fregio a Via Carpi Ravarino (nn 2060-2078).**

A seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, l’immobile è stato oggetto di ordinanza sindacale di inagibilità n. 57/2012, per le sole unità immobiliari poste su Via Carpi Ravarino ai civici 2060 e 2078.

Il cattivo stato manutentivo dell'immobile, aggravato dagli eventi sismici e dall'impossibilità di intervenire con opere provvisorie (l'ente gestore della viabilità non consente il restringimento di carreggiata), ha infatti determinato una situazione generale di rivalutazione sull'opportunità di ricostruzione del complesso "Dov'era", "per garantire la sicurezza e l'incolumità dei passanti e la libera circolazione stradale su pubblica via".

Con la presente modifica al RUE si provvede a completare il recepimento del Piano di Ricostruzione e ad eliminare dalle cartografie di RUE- POC l'immobile in oggetto, si segnala peraltro che tale modifica si ha per effetto dell'aggiornamento della base catastale di cui al p.to 3.6-a della presente Relazione e pertanto la stessa non è individuata come Variante cartografica.

4.4 MODIFICHE PER CORREZIONE ERRORI MATERIALI, INTEGRAZIONI FORMALI COORDINAMENTO ARTICOLI

- **4.4- a Integrazione all'articolo all' art. 2.2.11 "Tutela delle corti coloniche integre nella loro configurazione, e delle aree di pertinenza e della visuale dei complessi edilizi isolati di rilevanza architettonica o paesaggistica" per coordinamento con gli interventi speciali in zona rurale (normati dal POC) e con l'Appendice 2 "Norme morfologiche per il decoro e per un corretto inserimento paesaggistico degli interventi in territorio Rurale (Prescrizioni e Indirizzi)";**

4.4-b Integrazione all' art. 3.2.2 "Salvaguardia e formazione del verde" per coordinamento con l'Appendice 2 "Norme morfologiche per il decoro e per un corretto inserimento paesaggistico degli interventi in territorio Rurale (Prescrizioni e Indirizzi)";
- **4.4-c /**
- **4.4-d modifica all' art. 4.1.7 "Sottozone D1 per attività produttive particolari" , per specificare che l'ambito D1.6 è parte del comparto D3.1 "Ex Sicem";**
- **4.4-e Correzione errore materiale all' art. 4.3.16 "Interventi di NC e RE per uso c3: Attività zootecniche industriali (esclusi gli allevamenti suini)" per errata denominazione Sc;**
- **4.4- f Correzione errore materiale all'art. 6.3.11 "Esonero del Contributo sul costo di costruzione" comma 1 per inserimento riferimento a L.R. 15/13 e mancata eliminazione di parte dell'articolo.**

Le modifiche elencate sono riportate nel testo confrontato delle Norme di RUE.

ALLEGATI

ALLEGATO 1: CONFRONTO FRA CARTOGRAFIA RUE-POC VIGENTE E PROPOSTA DI MODIFICA

**ALLEGATO 2: CARTOGRAFIE STORICHE RELATIVE AGLI IMMMOBILI OGGETTO DELLA PROPOSTA
DI RIMOZIONE DEL VINCOLO**

ALLEGATO 1

CONFRONTO FRA CARTOGRAFIA RUE-POC VIGENTE E PROPOSTA DI MODIFICA

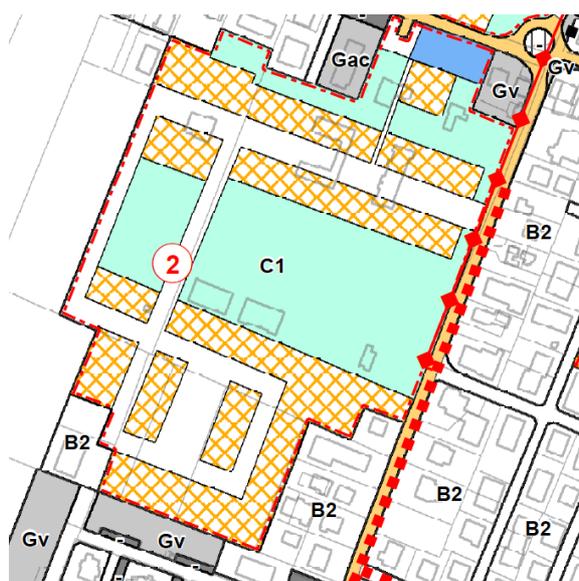
Var. 2.1-a (Var 3.1.2 in Variante al PSC). Comparto C1.2 "Corte", Capoluogo – Modifiche alla classificazione del territorio: riclassificazione di ca 9.500 mq (9496 mq) di ST da territorio urbanizzabile a rurale

VARIANTE CARTOGRAFICA TAV 1.3

RUE-POC Vigente



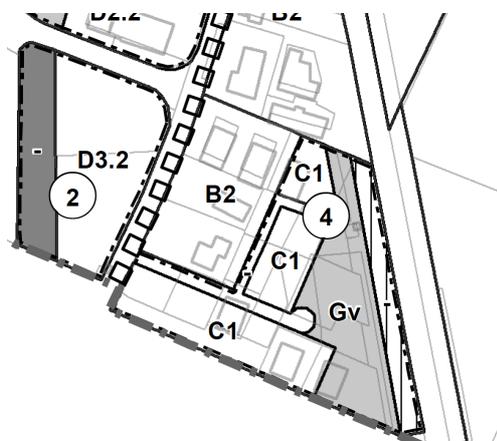
Stato di Variante



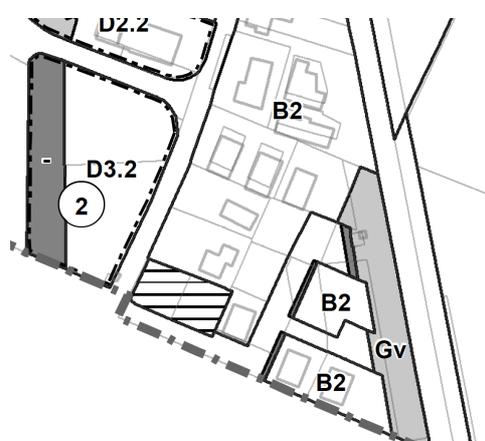
Var. 2.1-b (Var 2.1.1 in Variante al PSC 2016) Capoluogo-Appalto – Stralcio diritti edificatori di due lotti residenziali in 'Ambito per nuovi insediamenti urbani' C1.4.

VARIANTE CARTOGRAFICA TAV 1.4

RUE-POC Vigente

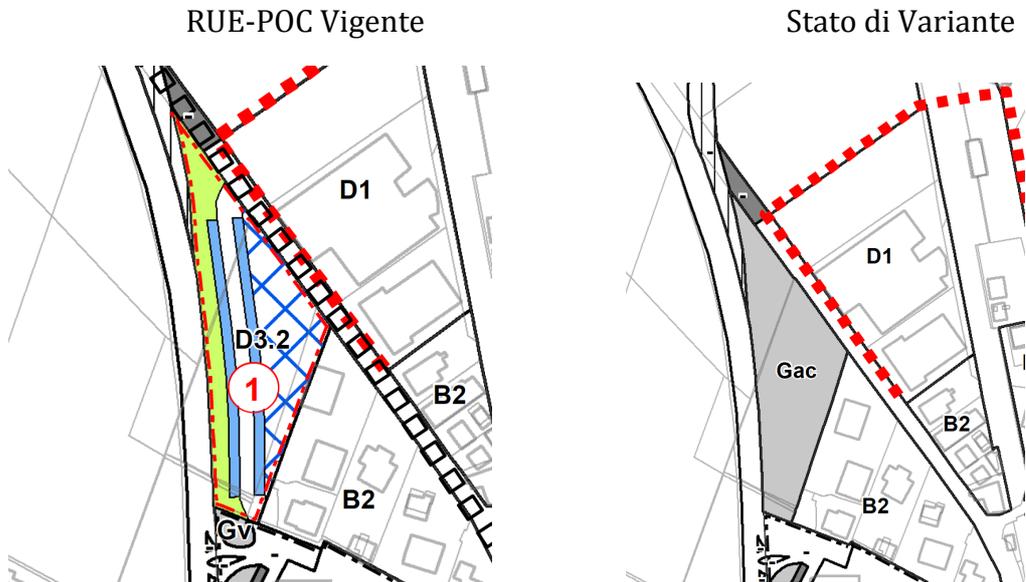


Stato di Variante



Var 2.2-a (Var. 3.2.1 in Variante al PSC 2016) 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

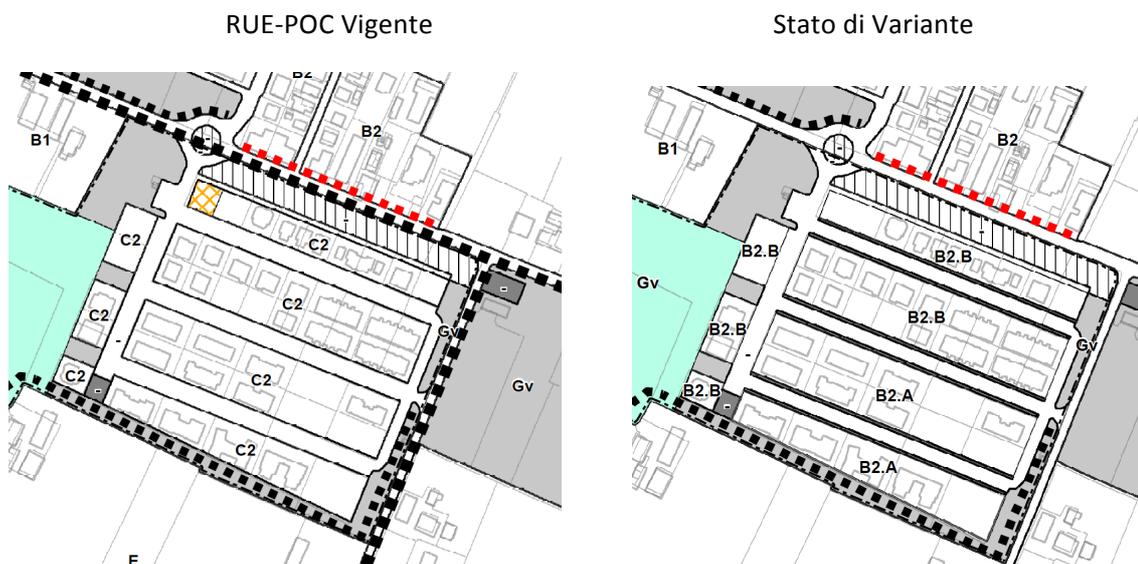
VARIANTE CARTOGRAFICA TAV 1.4



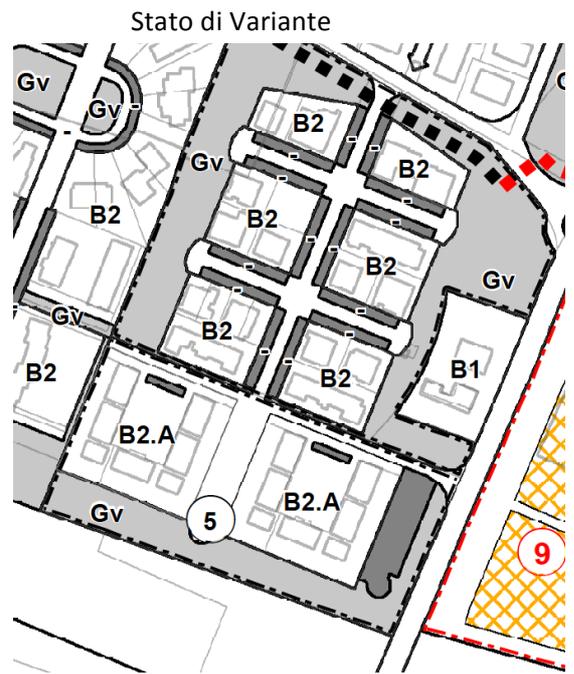
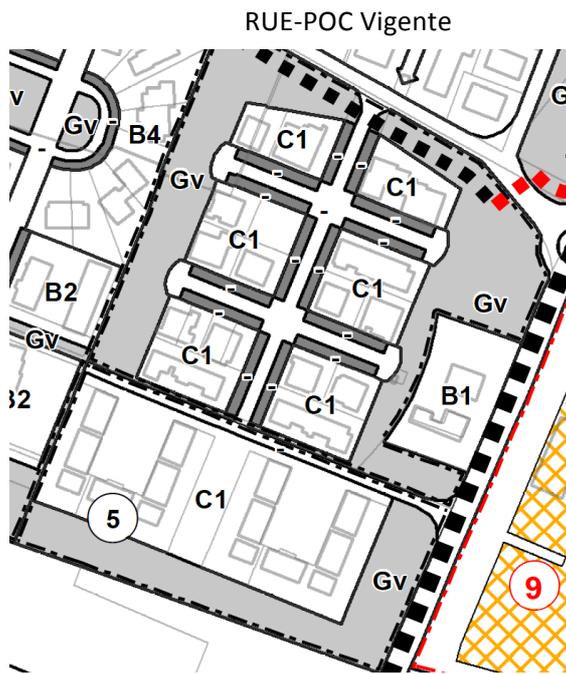
Var. 2.3-a (Var. 4.1.1 in Variante al PSC 2016) –Territorio Comunale- Modifiche puntuali alla classificazione del territorio (per aggiornamento allo stato di fatto al 31.12.2015) e conseguentemente dei perimetri indicanti territorio urbanizzato ed urbanizzabile. Articolazione delle zone B2 in :B2; B2.A e B2.B coerentemente con quanto già scritto nella variante 2016 al PSC.

ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO TAV 1.2; 1.3; 1.4

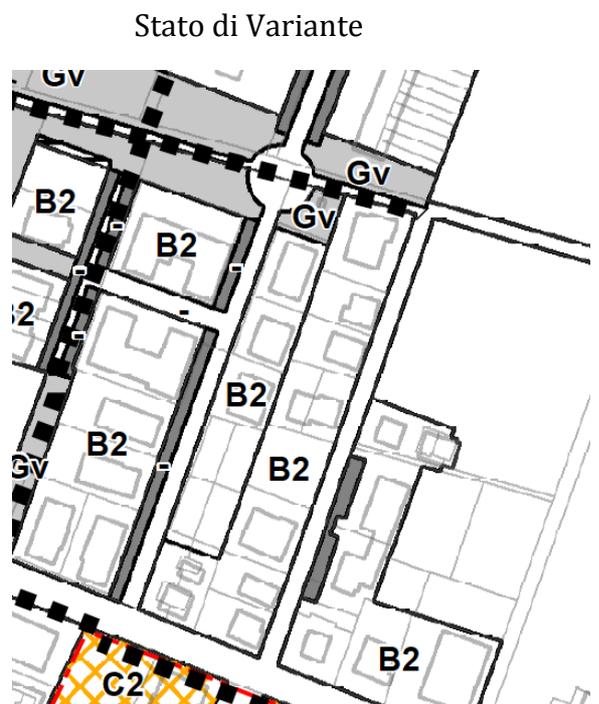
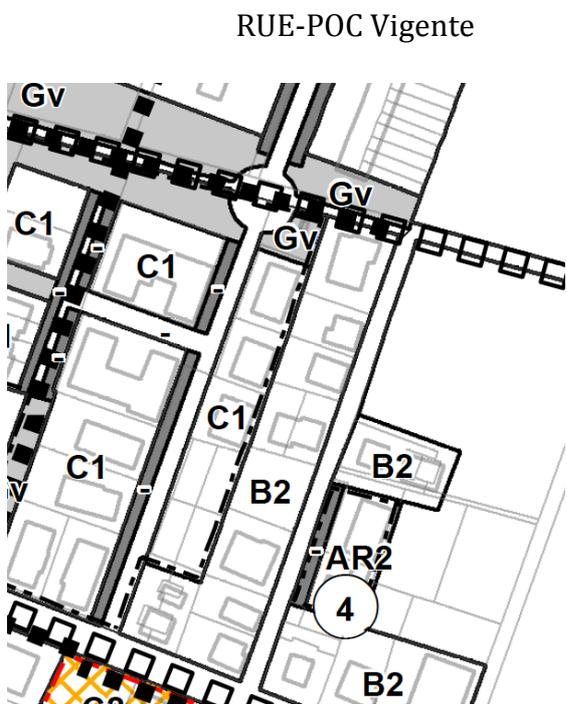
a. TAV1.2- Limidi Verde



b. TAV1.2- Limidi Europa



c. TAV1.3- Capoluogo-Trivio



d. TAV1.3-Capoluogo- Arginetto-

RUE-POC Vigente

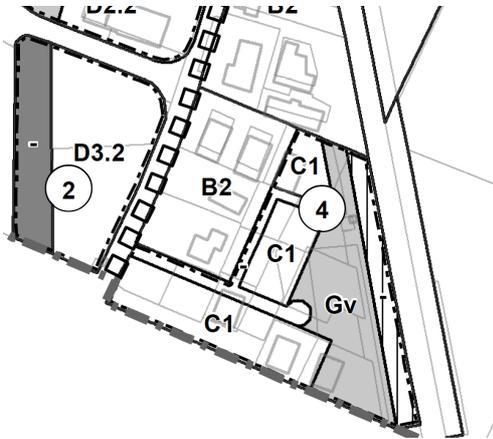


Stato di Variante

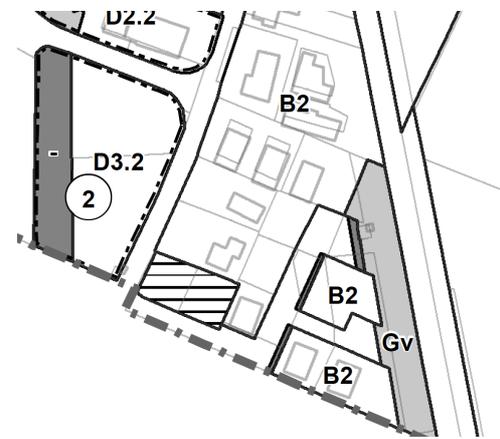


e. TAV 1.4 - Appalto-Appalto-

RUE-POC Vigente



Stato di Variante



f. TAV1.3-Capoluogo-Piscina Via Corte –

RUE-POC Vigente



Stato di Variante

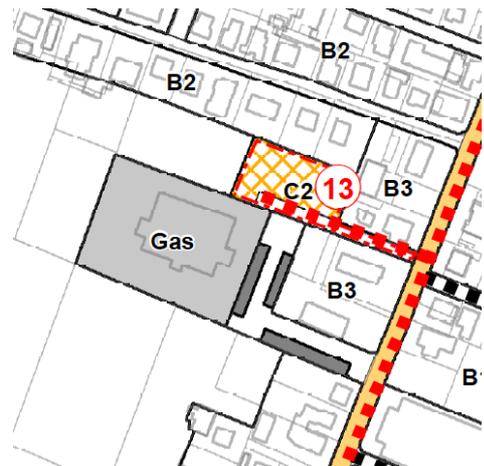


g. TAV 1.3 Capoluogo-Donatori di Sangue

RUE-POC Vigente

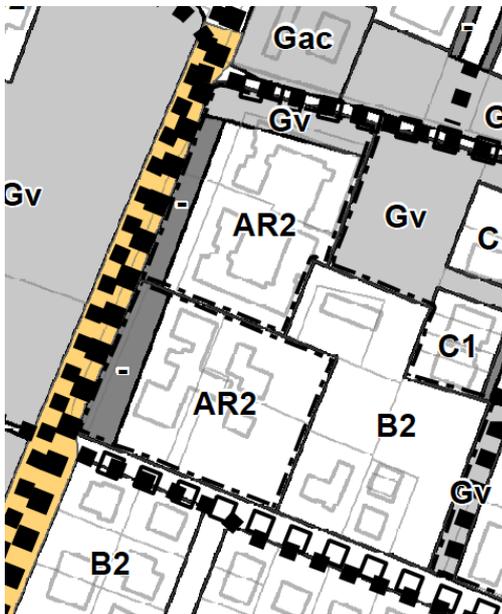


Stato di Variante

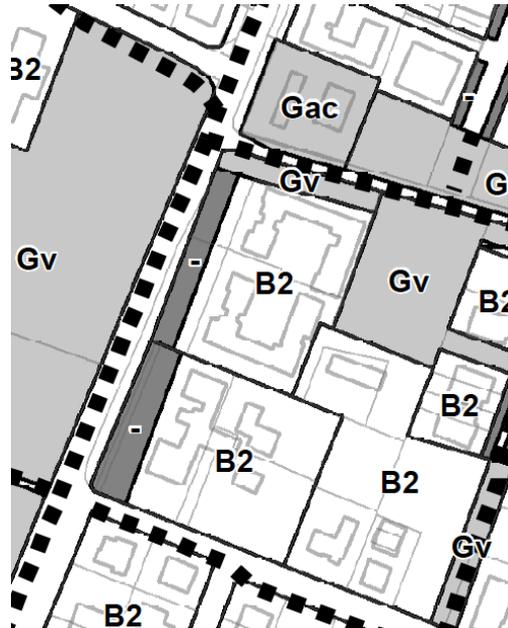


h. TAV 1.3-Capoluogo Arginetto/ Trivio- Serrasina

RUE-POC Vigente

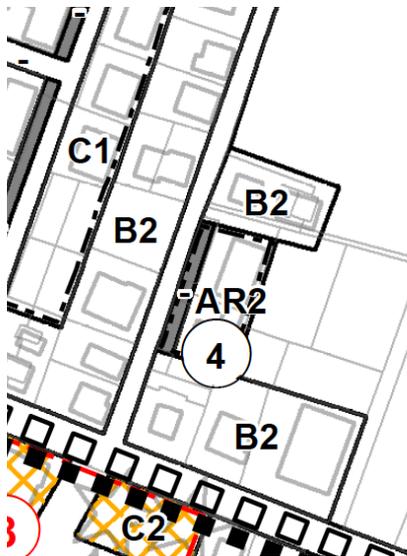


Stato di Variante



i. TAV 1.3- Capoluogo Tevere

RUE-POC Vigente



Stato di Variante



Var. 3.1- a Territorio Comunale- Riclassificazione comparti B4 già completati in B2
VARIANTE CARTOGRAFICA TAV 1.2; 1.3

TAV 1.2 Limidi
RUE-POC Vigente



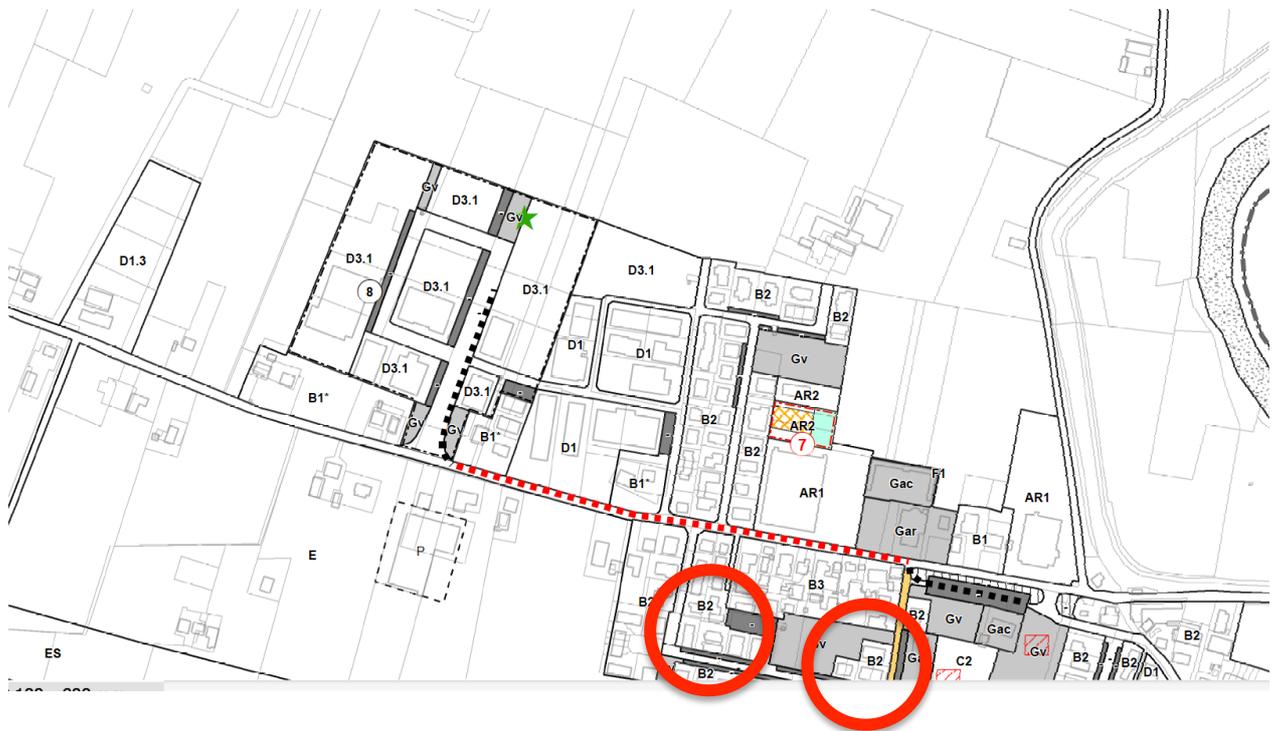
Stato di Variante



TAV 1.2 Sozzigali
RUE-POC Vigente

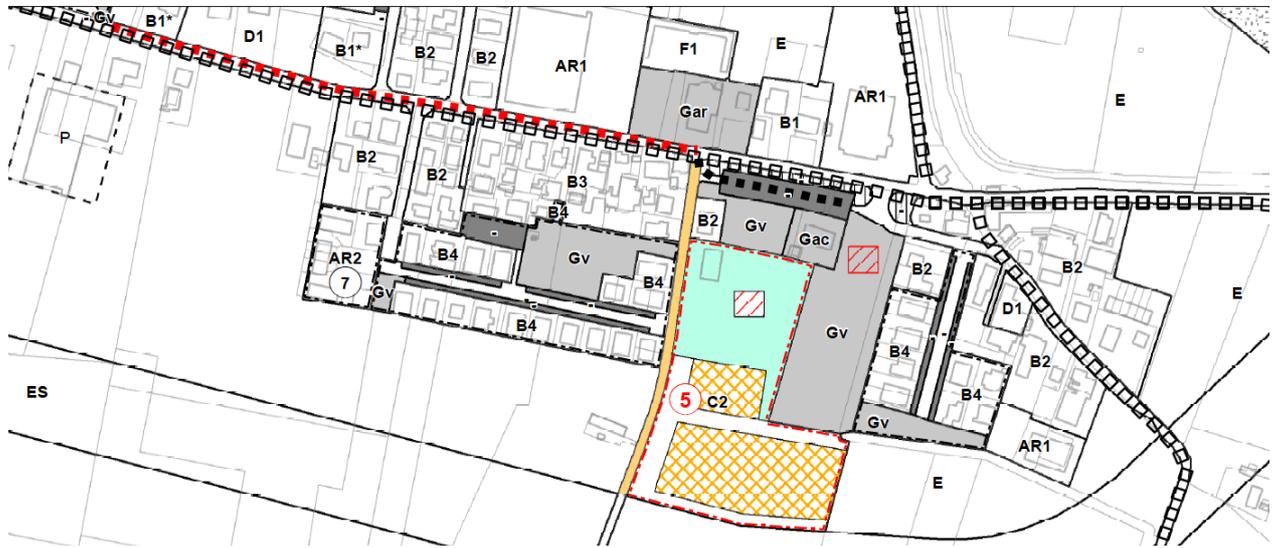


Stato di Variante

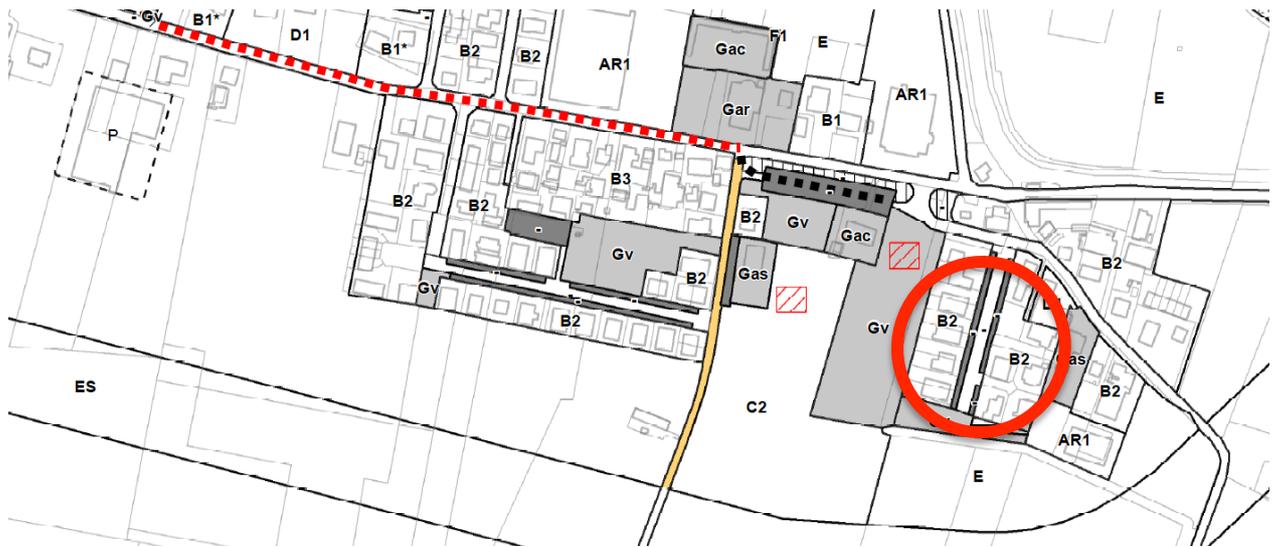


TAV 1.3 Sozzigalli

RUE-POC Vigente



Stato di Variante



TAV 1.3 Capoluogo- area Nord

RUE-POC Vigente

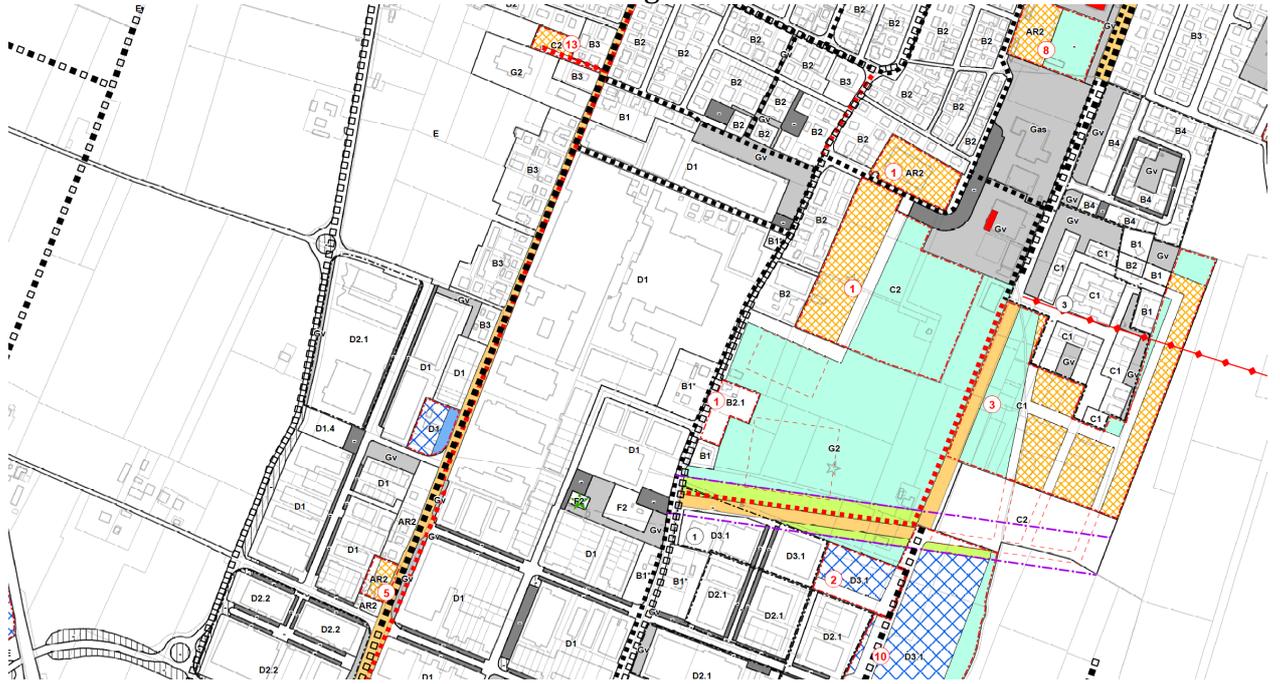


Stato di Variante



TAV 1.3 Capoluogo- area Sud

RUE-POC Vigente



Stato di Variante

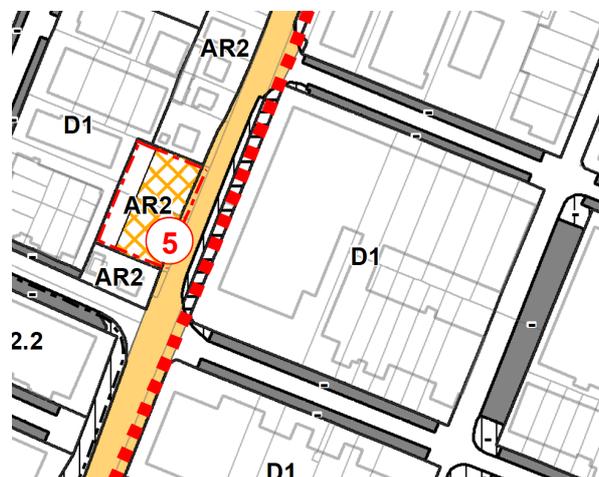
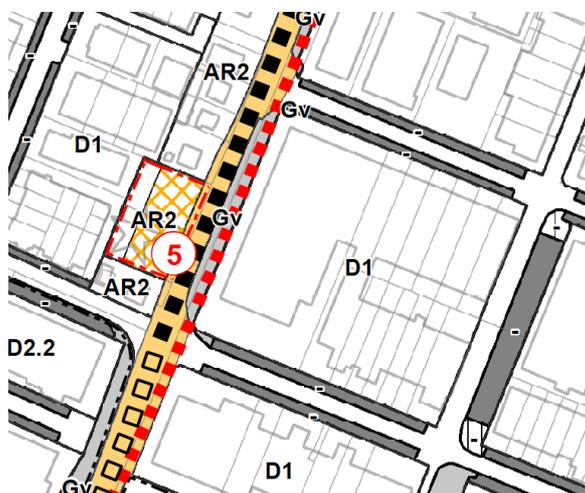


3. 2- b limitato ampliamento comparto D1 “Lavanderia Baldini” su via Primo Maggio.

VARIANTE CARTOGRAFICA TAV 1.3

RUE-POC Vigente

Stato di Variante



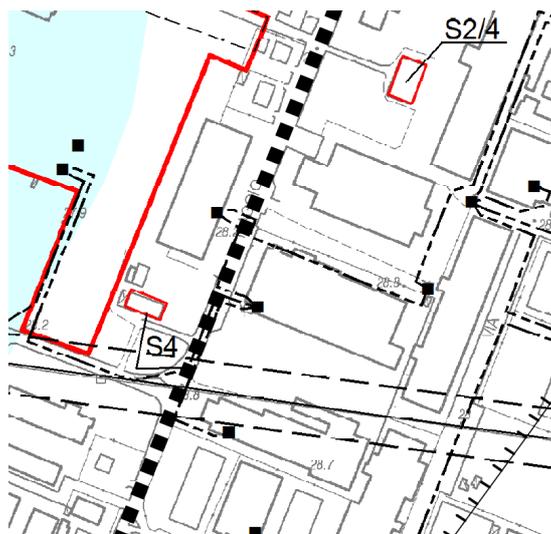
Var. 3.3-a Capoluogo Via Primo Maggio - Stralcio dell'individuazione di un 'Bene edilizio di pregio storico-culturale e testimoniale' e contestuale stralcio della categoria di tutela S4.

VARIANTE CARTOGRAFICA TAV 2.1 PSC

*La presente variante cartografica pur essendo oggetto di Variante al RUE comporta modifica alla cartografia di PSC, come specificato all'art.2.2.10 delle Norme di RUE.

RUE-POC Vigente

Stato di Variante



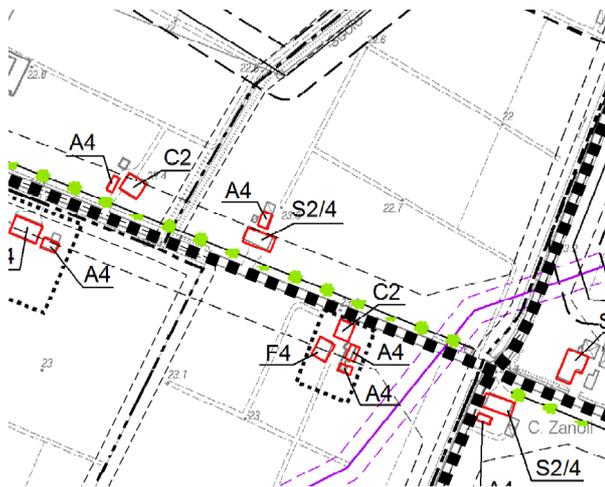
Var. 3.3-b Limidi Via Carpi Ravarino - Stralcio dell'individuazione di un 'Bene edilizio di pregio storico-culturale e testimoniale' e contestuale stralcio della categoria di tutela A4

VARIANTE CARTOGRAFICA TAV 2.2 e 2.3 PSC

*La presente variante cartografica pur essendo oggetto di Variante al RUE comporta modifica alla cartografia di PSC, come specificato all'art.2.2.10 delle Norme di RUE.

RUE-POC Vigente

Stato di Variante



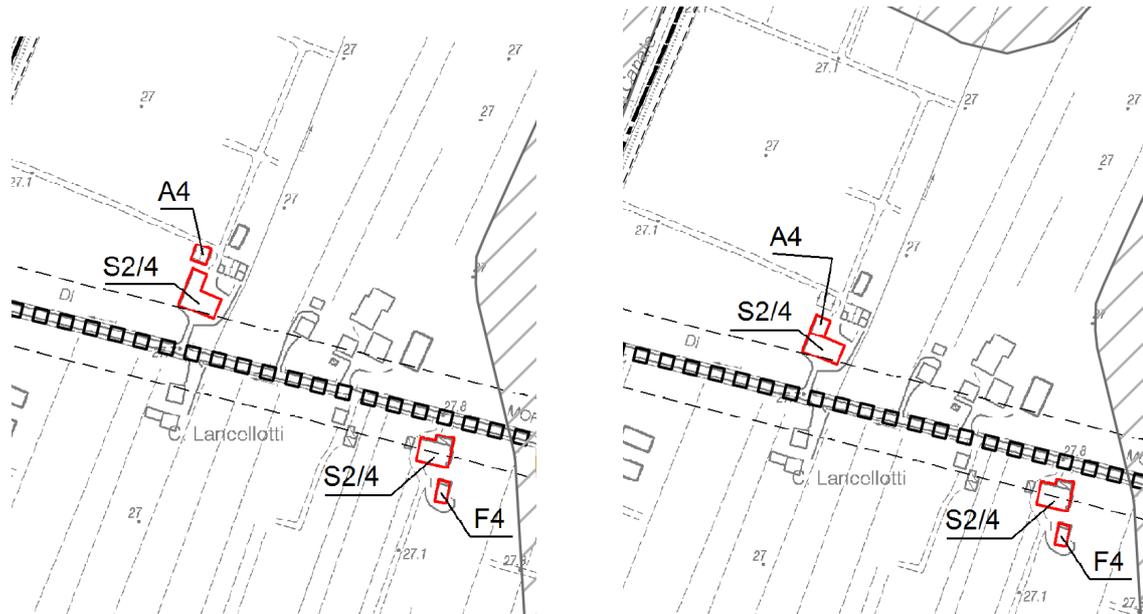
Var. 3.3-c Capoluogo Via Morello di Mezzo - Stralcio dell'individuazione di un 'Bene edilizio di pregio storico-culturale e testimoniale' contrassegnato da categoria di tutela A3A

VARIANTE CARTOGRAFICA TAV. 2.4 PSC

*La presente variante cartografica pur essendo oggetto di Variante al RUE comporta modifica alla cartografia di PSC, come specificato all'art.2.2.10 delle Norme di RUE.

RUE-POC Vigente

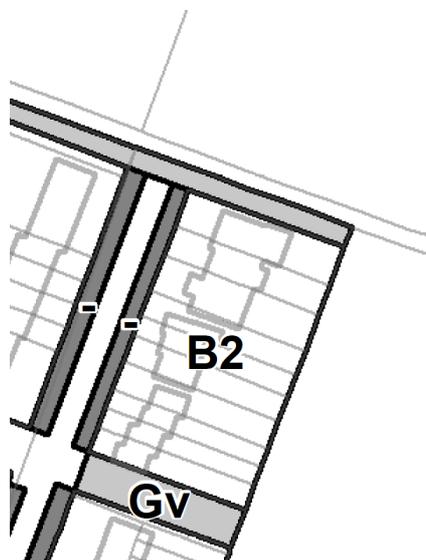
Stato di Variante



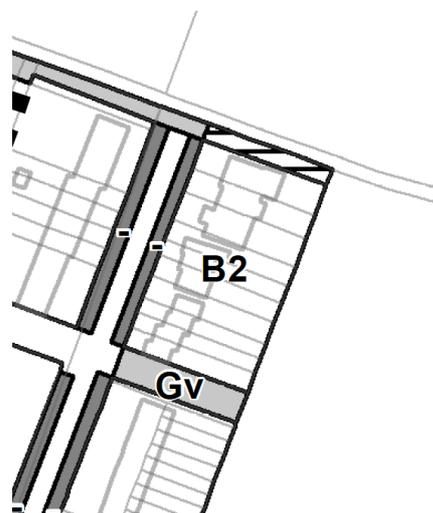
- **Var 3.5-c Ammissibilità di aree private di 'verde di protezione e dotazioni ecologiche' (private)**
VARIANTI CARTOGRAFICHE TAV. 1.3; 1.4

TAV 1.3 - VIA ARNO- Capoluogo

RUE-POC Vigente

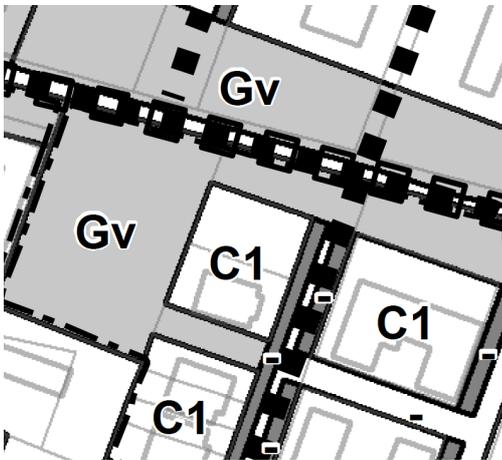


Stato di Variante

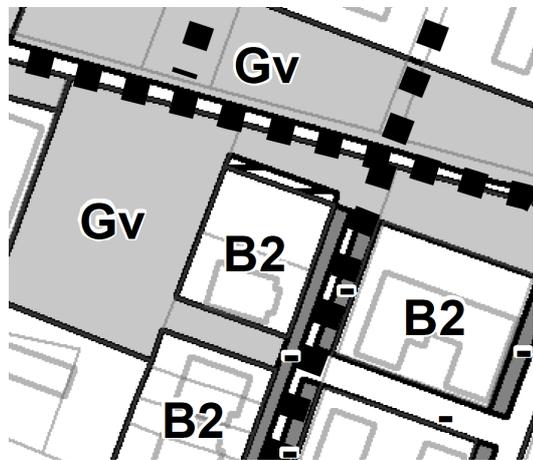


TAV1.3 - VIA TICINO- Capoluogo

RUE-POC Vigente

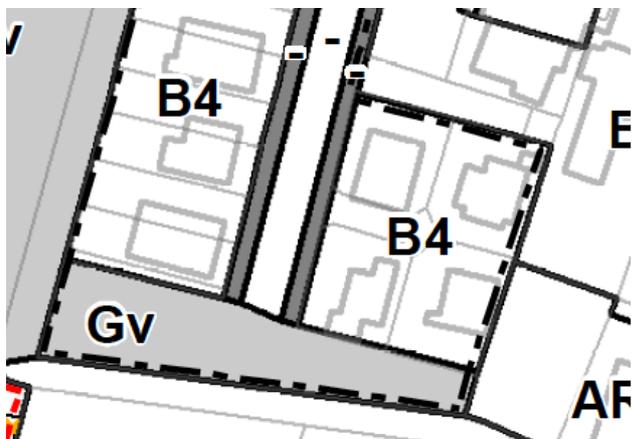


Stato di Variante

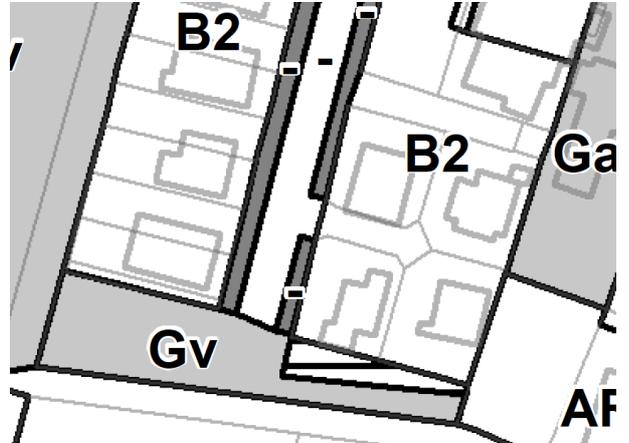


TAV 1.3 - VIA MAGELLANO

RUE-POC Vigente



Stato di Variante



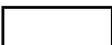
Modifiche in Legenda_

Var. 2.3-a (Var. 4.1.1 in Variante al PSC 2016) –Territorio Comunale- Modifiche puntuali alla classificazione del territorio (per aggiornamento allo stato di fatto al 31.12.2015) e conseguentemente dei perimetri indicanti territorio urbanizzato ed urbanizzabile. **Articolazione delle zone B2 in : B2; B2.A e B2.B coerentemente con la variante al PSC 2016.**

VARIANTE NORMATIVA ART. 4.1.3 NTA-RUE - Zona B2 - Zone prevalentemente residenziali di completamento

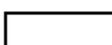
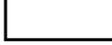
RUE-POC Vigente

LEGENDA RUE

-  Perimetro di Piani Attuativi approvati
-  A - Centro storico (Art. 4.1.1)
-  B1/B1* - Zone prevalentemente residenziali consolidate (Art. 4.1.2)
-  B2 - Zone prevalentemente residenziali in completamento (Art. 4.1.3)
-  B3 - Zone prevalentemente residenziali in completamento con presenza di funzioni non residenziali (Art. 4.1.4)
-  B4 - Zone prevalentemente residenziali attuate sulla base di piani urbanistici attuativi approvati (Art. 4.1.5)

Stato di Variante

LEGENDA RUE

-  Perimetro di Piani Attuativi approvati
-  A - Centro storico
-  B1/B1* - Zone prevalentemente residenziali consolidate
-  B2 - Zone prevalentemente residenziali in completamento
-  B2.A - Zone prevalentemente residenziali consolidate ad alta densità
-  B2.B - Zone prevalentemente residenziali consolidate a bassa densità
-  B3 - Zone prevalentemente residenziali in completamento con presenza di funzioni non residenziali
-  B4 - Zone prevalentemente residenziali attuate sulla base di piani urbanistici attuativi approvati



Dotazioni territoriali

RUE-POC Vigente

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' (disciplinate al titolo 3, capo 3.3)



Dotazioni ecologiche e ambientali e verde complementare alla viabilità

Stato di Variante

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E DOTAZIONI ECOLOGICHE



Dotazioni ecologiche e ambientali e verde complementare alla viabilità



Verde di protezione e dotazioni ecologiche



ALLEGATO 2

CARTOGRAFIE STORICHE RELATIVE AGLI IMMMOBILI OGGETTO
DELLA PROPOSTA DI RIMOZIONE DEL VINCOLO



N°. Progr. Interno :

Via Primo Maggio 275

Foglio 41 Mappale 99

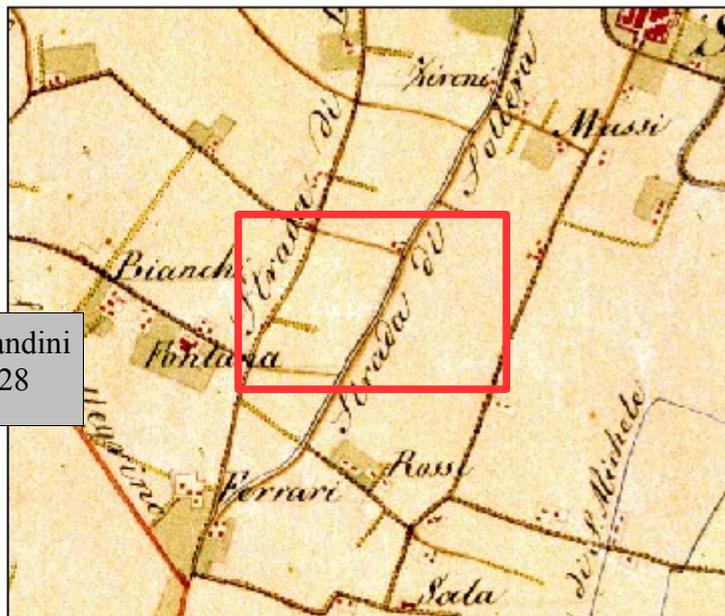


Tavola Carandini
1821-1828



Tavola IGM 1884



Tavola IGM 1933



N°. Progr. Interno :

Via Primo maggio 275

Foglio 41 Mappale 99

estratto catastale 1:2000

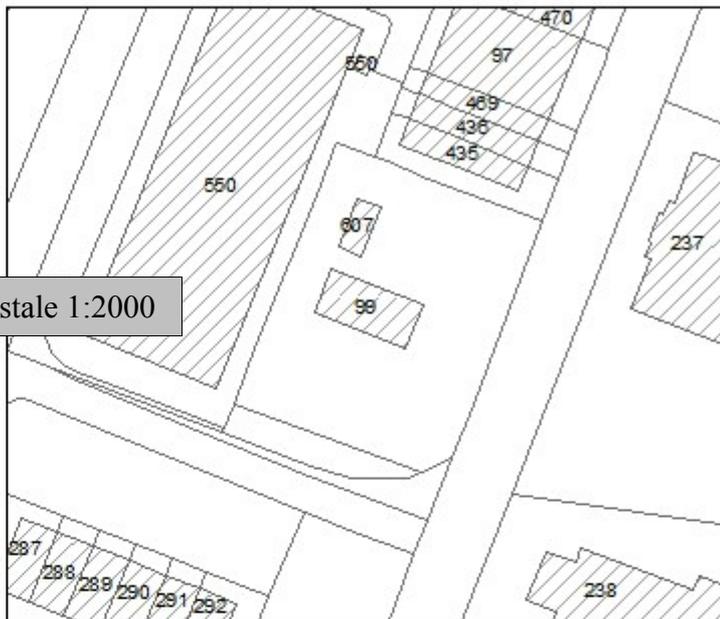
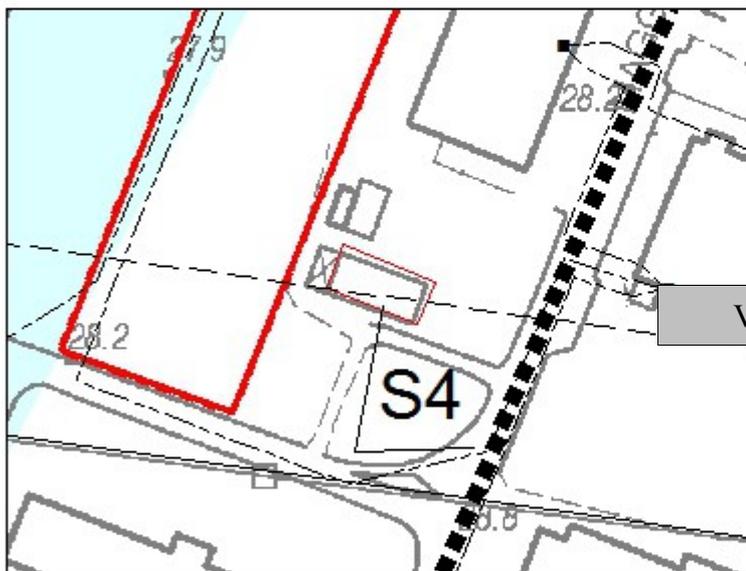
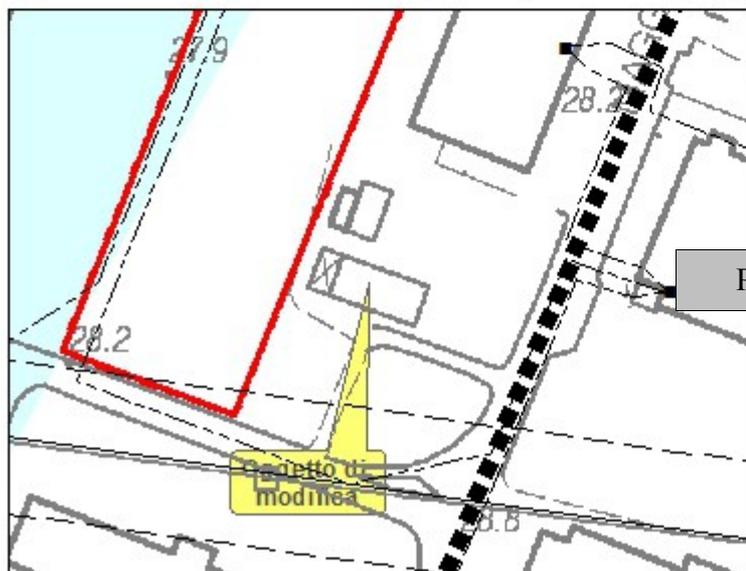


Tavola PSC – tutele, vincoli e territorio urbanizzato



Vigente



Proposta di revisione



N°. Progr. Interno : 01

Via Morello mezzo, 599 - 601
Foglio 48 Mappale 194

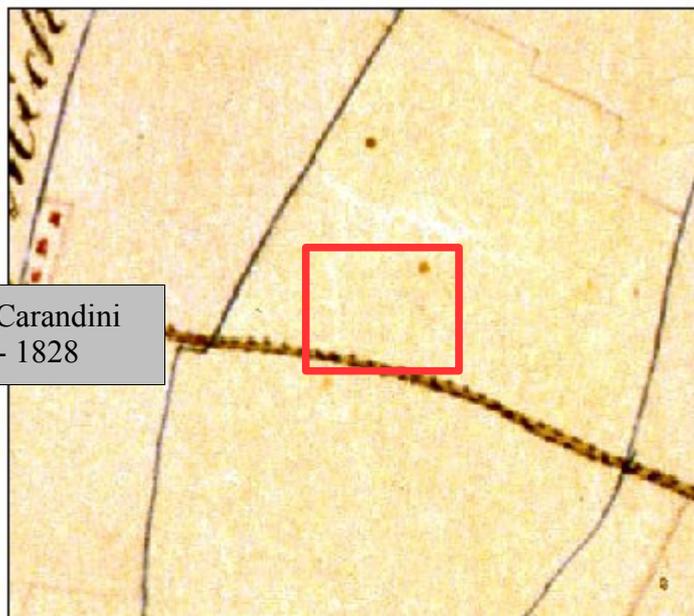


Tavola Carandini
1821 - 1828



Tavola IGM 1884

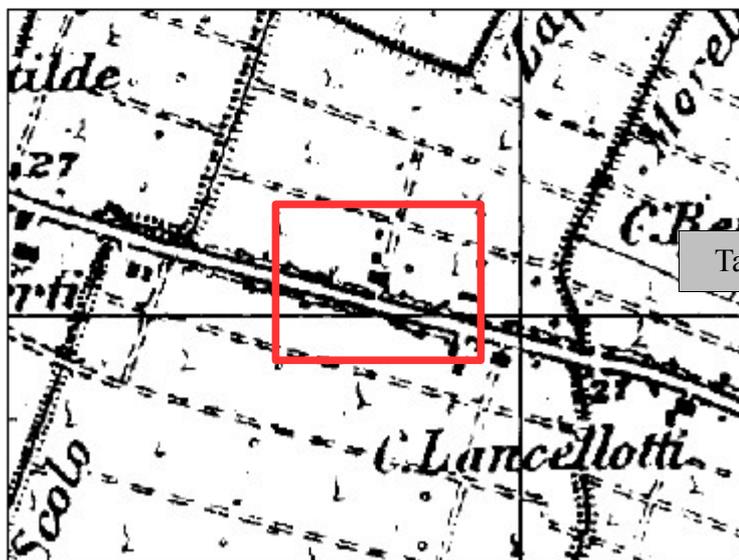


Tavola IGM 1933



N°. Progr. Interno :

Via Morello Mezzo 599-601

Foglio 49 Mappale 193

estratto catastale 1:2000

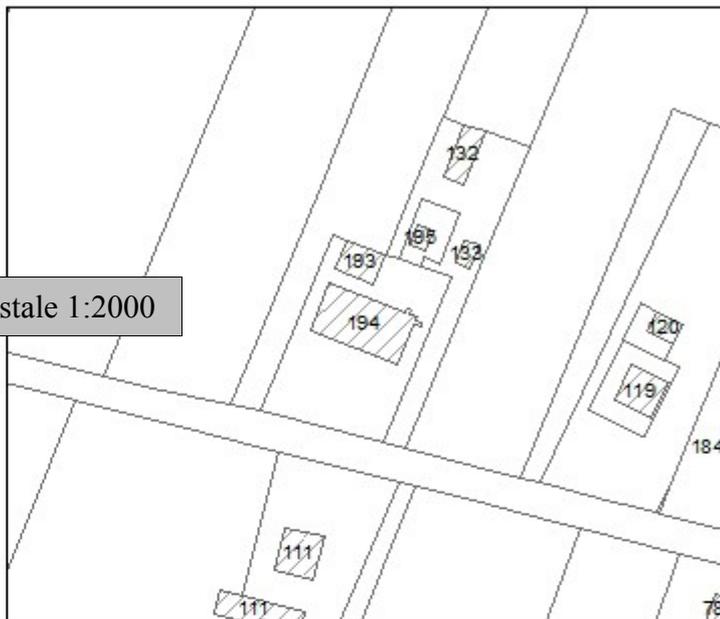
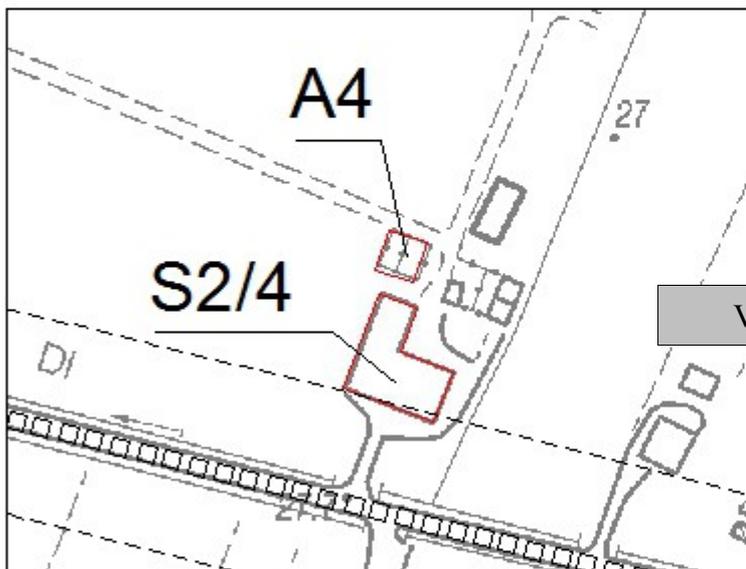
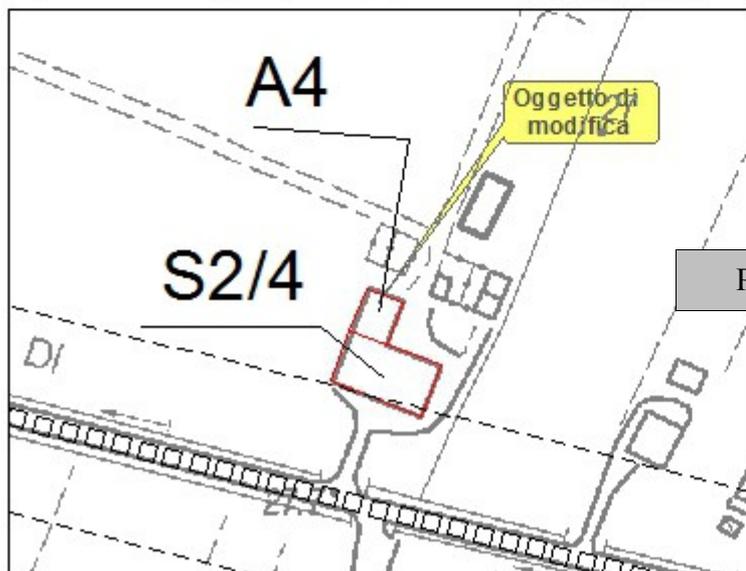


Tavola PSC – tutele, vincoli e territorio urbanizzato



Vigente



Proposta di revisione



N°. Progr. Interno :

Via Carpi Ravarino 991
Foglio 14 Mappale 129

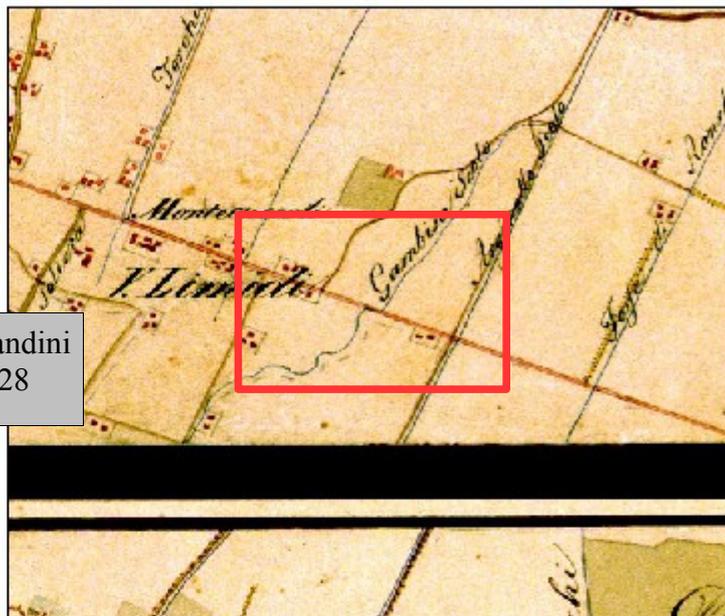


Tavola Carandini
1821-1828



Tavola IGM 1884

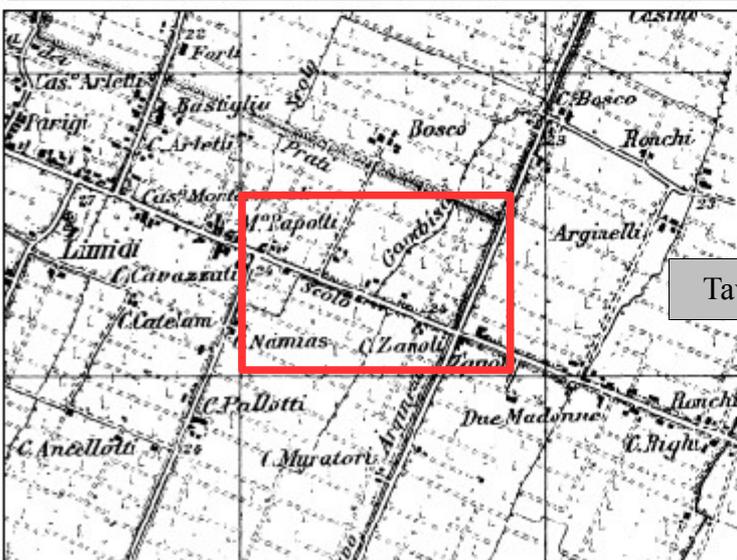
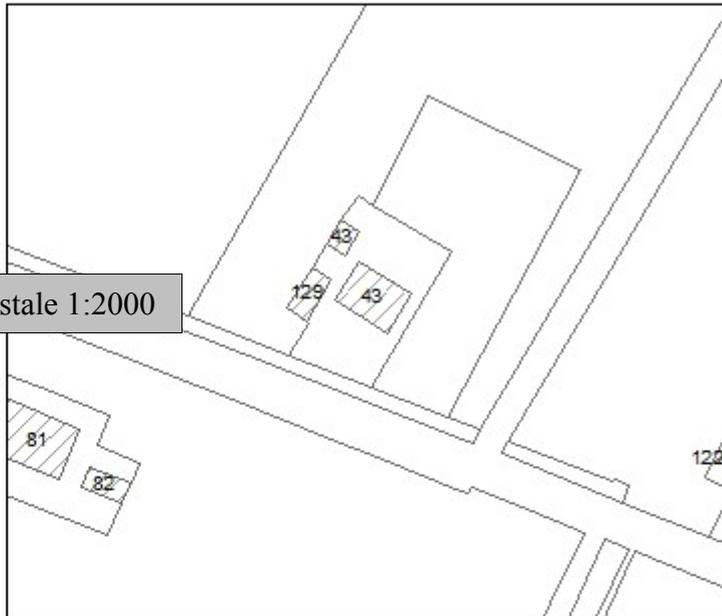


Tavola IGM 1933



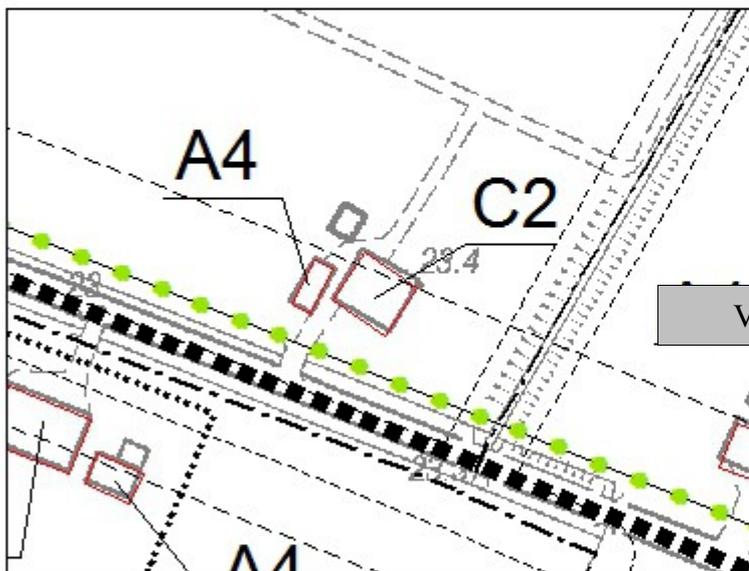
N°. Progr. Interno :

Via Carpi Ravarino 991
Foglio 14 Mappale 129

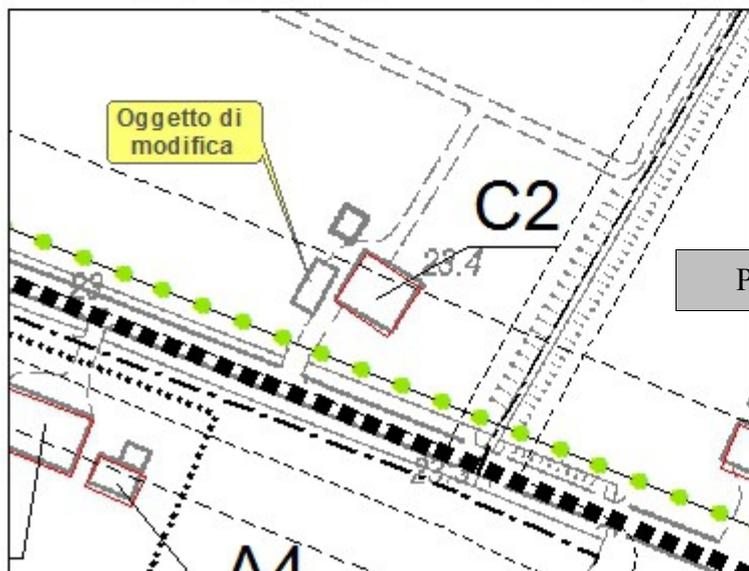


estratto catastale 1:2000

Tavola PSC – tutele, vincoli e territorio urbanizzato



Vigente



Proposta di revisione