

COMUNE DI
SOLIERA
provincia di Modena

PSC

PIANO STRUTTURALE
COMUNALE
legge regionale 20/2000

VARIANTE 2013 II°

QUADRO CONOSCITIVO

il Sindaco
l' Assessore
il Segr. C.le

Progetto: Ing. Claudia – Dana Aguzzoli

	File	N.	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
				Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
LAV.	N07PSCrel 1	1	Bozza	5/12/06	RF	5/12/06	RF	5/12/06	RF
N07	N07PSCrel 2	1	Bozza	22/12/06	RF	22/12/06	RF	22/12/06	RF
	N07PSCrel 3		Bozza	02/12/07	RF	02/12/07	RF	02/12/07	RF
	N07PSCrel 4		Bozza	07/02/08	RF	07/02/08	RF	07/02/08	RF
	N07PSCrel 5		Per Conferenza	10/03/08	RF	10/03/08	RF	10/03/08	RF
	N07PSCrel 6		Per Conferenza	18/07/08	RF	18/07/08	RF	18/07/08	RF
	N07PSCrel 7		Per adozione	11/12/08	RF	11/12/08	RF	11/12/08	RF
	N07PSCrel 8		Per adozione	22/12/08	RF	22/12/08	RF	22/12/08	RF
	N07PSCrel 9		Per approvazione	16/04/09	RF	16/04/09	RF	16/04/09	RF
	N07PSCrel 10		definitivo	27/04/09	RF	27/04/09	RF	27/04/09	RF
	Documento preliminare	PSC – REL 2012		Per Conferenza servizi	Novembre 2012	AB	21/11/2012		28/12/2012
PSC-REL			Per adozione	Genn. Febb. 2013	AB			02/07/2013	AB
PSC-REL			Per adozione	Mar. 2014	CA				

Indice

-	QUADRO CONOSCITIVO VARIANTE 2009 E VARIANTE 2012.....	4
-	Evoluzione della popolazione e delle famiglie.....	4
-	Evoluzione del patrimonio edilizio abitativo e dell'attività edilizia	8
-	Elementi conoscitivi alla domanda di edilizia residenziale sociale al momento della variante 2009	10
-	Elementi conoscitivi relativi alle modifiche del perimetro di ambiti produttivi	11
-	Documentazione fotografica relativa alla variante n. 22: riduzione della larghezza della fascia di tutela per un tratto del Canale Prati	15
-	QUADRO CONOSCITIVO VARIANTE 2013 II°	22
-	Sistema socio-economico e dimensionamento del piano	22
-	Sistema insediativo storico;.....	32
-	Sistema ambientale;.....	45
-	Sistema della mobilità;	47
-	Allegato 1: “Documento preliminare aggiornato a seguito della Conferenza di Pianificazione”	50
-	Allegato 2: “Schede del censimento generale degli edifici in zona extraurbana”	51

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

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

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

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

- *Evoluzione della popolazione e delle famiglie*

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

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

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

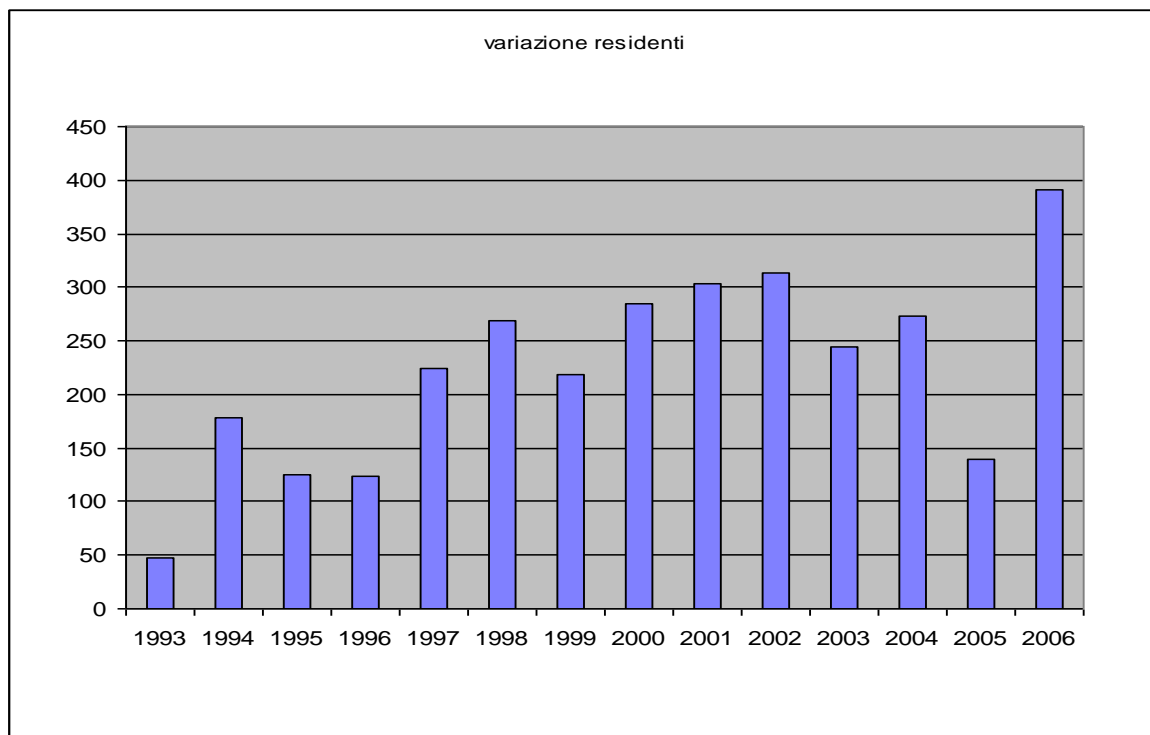
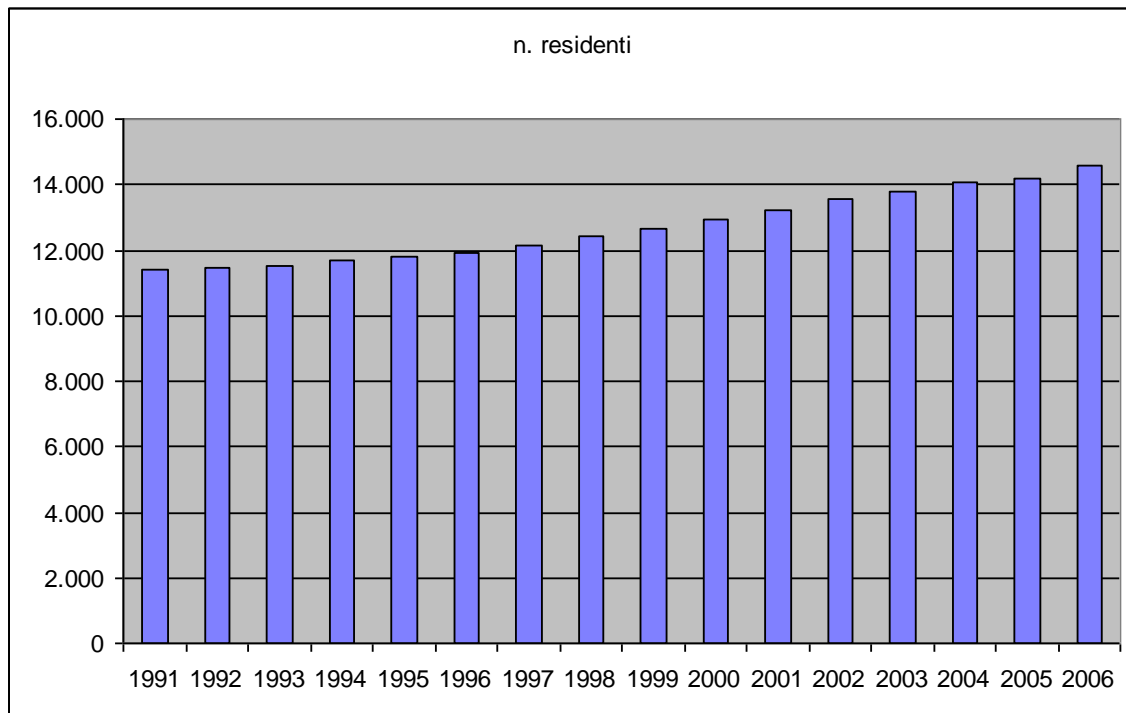
Il tasso di crescita maggiore si registra nella seconda metà degli anni '90. Osservando i dati per quinquennio risulta che a fronte di una crescita del +4,5% nel quinquennio 1991-1996, la crescita del quinquennio 1996-2001 è pari al 10,9%.

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

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

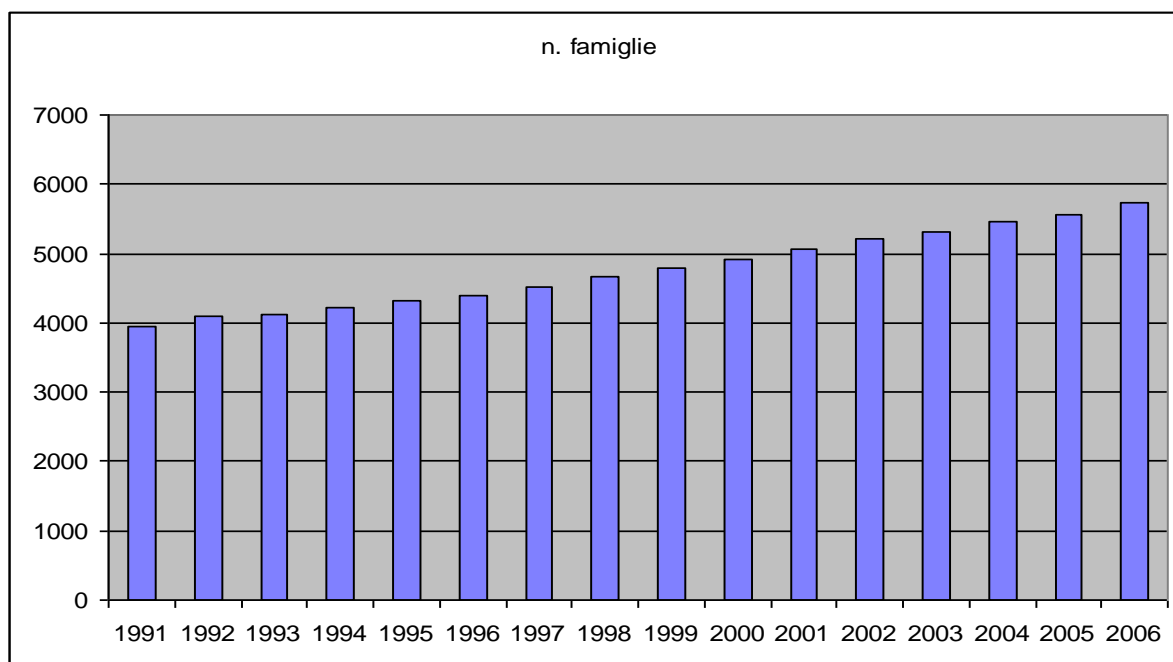
Il quadro di insieme della crescita della popolazione e del numero delle famiglie viene riportato nella tabella seguente.

Anno	Residenti	Variazione residenti	var. % residenti	Famiglie	variazione famiglie	var. % famiglie	Componenti per famiglia
1991	11.408			3.935			2,90
1992	11.450	42	0,37%	4.100	165	4,19%	2,79
1993	11.498	48	0,42%	4.116	16	0,39%	2,79
1994	11.676	178	1,55%	4.208	92	2,24%	2,77
1995	11.801	125	1,07%	4.311	103	2,45%	2,74
1996	11.924	123	1,04%	4.404	93	2,16%	2,71
1997	12.149	225	1,89%	4.516	112	2,54%	2,69
1998	12.418	269	2,21%	4.668	152	3,36%	2,78
1999	12.637	219	1,76%	4.795	327	7,32%	2,64
2000	12.922	285	2,26%	4.926	131	2,73%	2,62
2001	13.226	304	2,35%	5.068	142	2,88%	2,61
2002	13.539	313	2,37%	5.211	143	2,82%	2,60

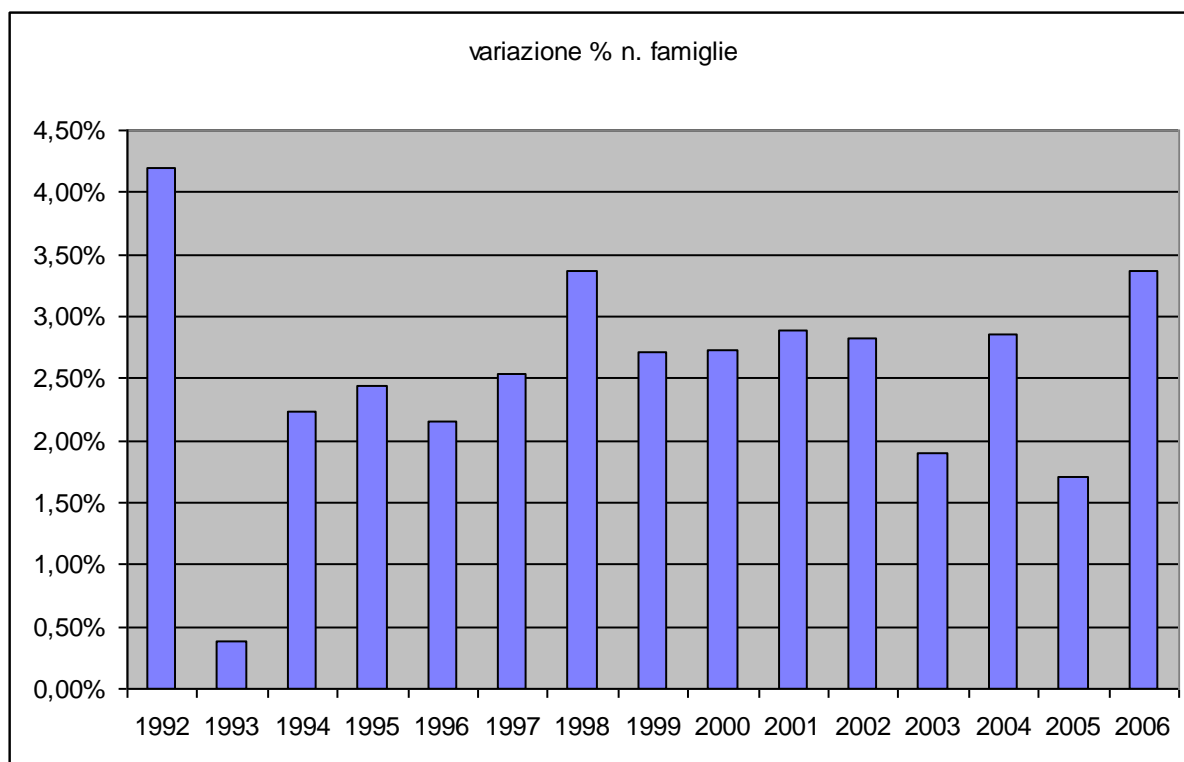


Come è evidente dai grafici nel corso degli ultimi quindici anni la crescita della popolazione si è mantenuta in costante crescita. Le variazioni dei residenti mostrano

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



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



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

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

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

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

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

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

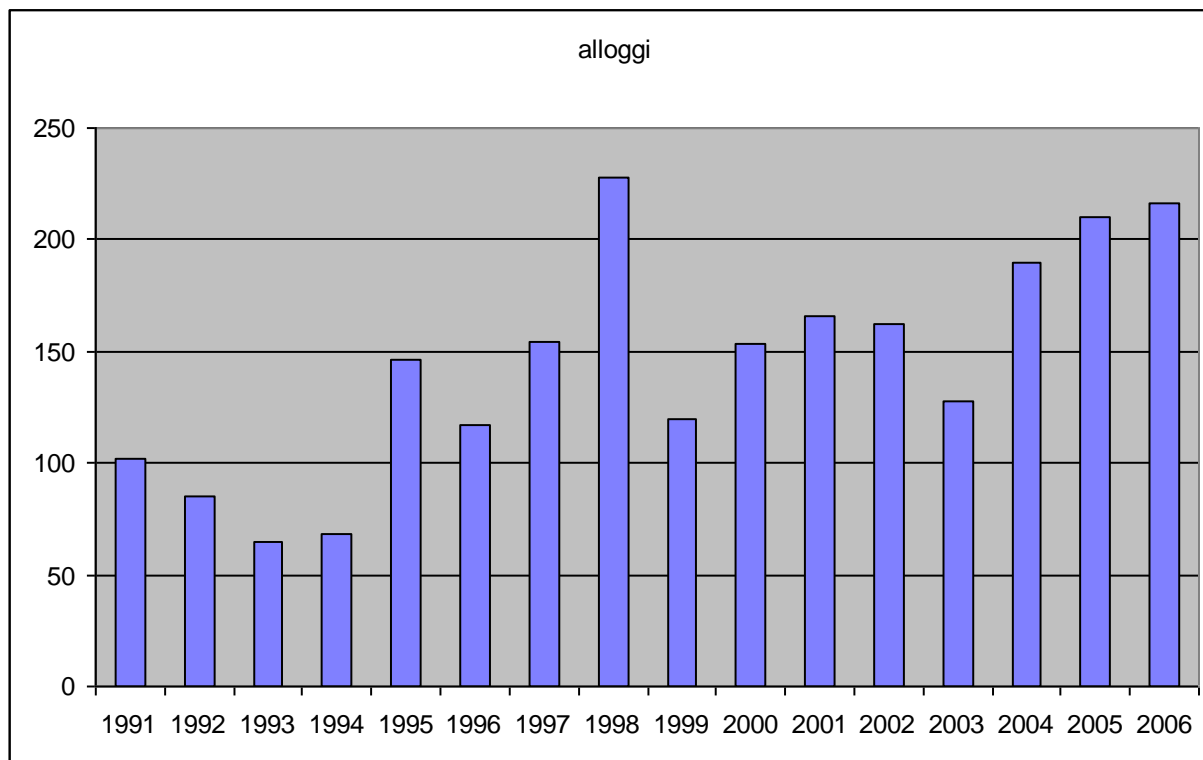
I dati sulla produzione edilizia, essendo disaggregati per anno, forniscono un quadro più dettagliato fino agli anni più recenti. Ne emerge che nella prima metà degli anni '90 il numero degli alloggi costruito era in media di circa 93 alloggi annui; successivamente nella seconda metà degli anni '90 l'attività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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

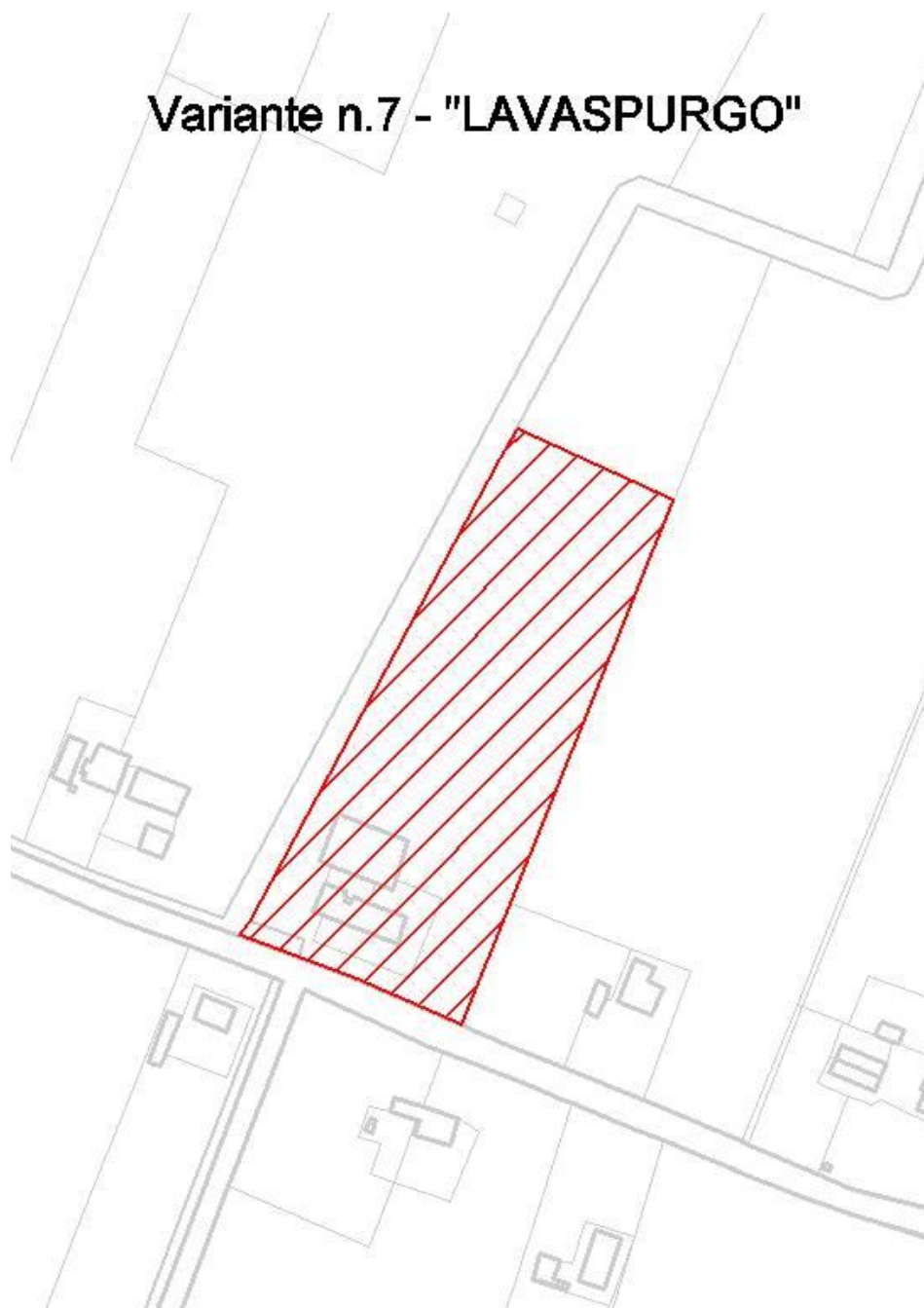
- *Elementi conoscitivi relativi alle modifiche del perimetro di ambiti produttivi*

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

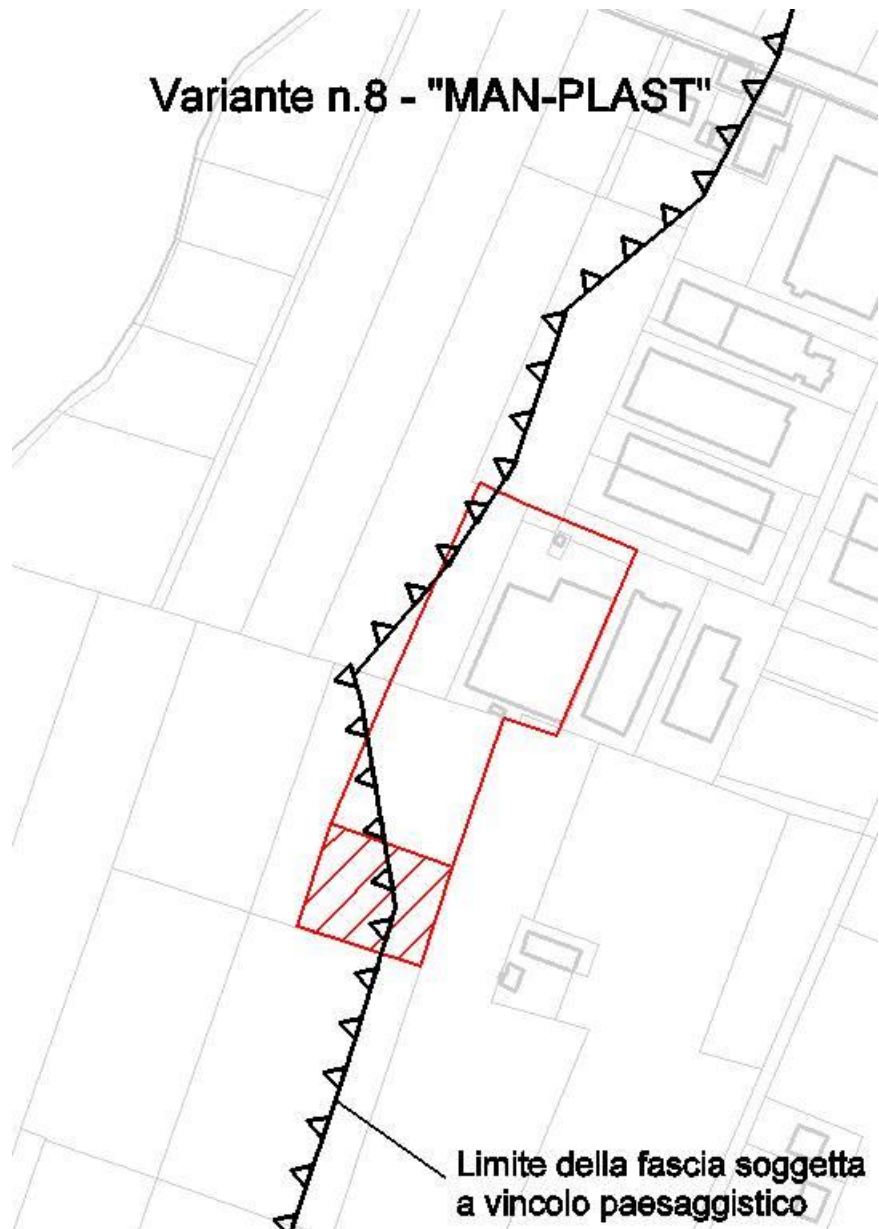
Estratto catastale relativo alla variante n.6: il lotto individuato coincide con limiti di mappali catastali



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



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



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

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



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



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





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



tutela di m. 50 per lato

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





- **QUADRO CONOSCITIVO VARIANTE 2013 II°**

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

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

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

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

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

- 'Progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo e relativo reticolo idrografico superficiale di recapito (scolo Gambisa) in relazione allo stato di fatto e alle previste espansioni urbanistiche', approvato con Del. G.C. n° 91 del 17/11/2011, che ha determinato la variante n° 3.1, con inserimento della prevista vasca di laminazione quale 'Dotazione ecologico-ambientale' e la variante 4.2, con rimozione della tutela su annesso rurale, per consentire la realizzazione del collettore principale previsto dal progetto.
- 'Piano regolatore cimiteriale del Comune di Soliera', e del progetto inerente l'ampliamento del cimitero di Limidi, che ha determinato la variante n° 4.1, modifica dell'Ambito soggetto a rispetto cimiteriale'.

Per tali varianti, si rimanda pertanto anche agli elaborati dei relativi piani e progetti, allegati al presente Quadro Conoscitivo Preliminare.

- *Sistema socio-economico e dimensionamento del piano*

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

Analisi dell'evoluzione demografica

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

Tale analisi ha sinteticamente fornito le seguenti indicazioni:

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

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

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

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

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

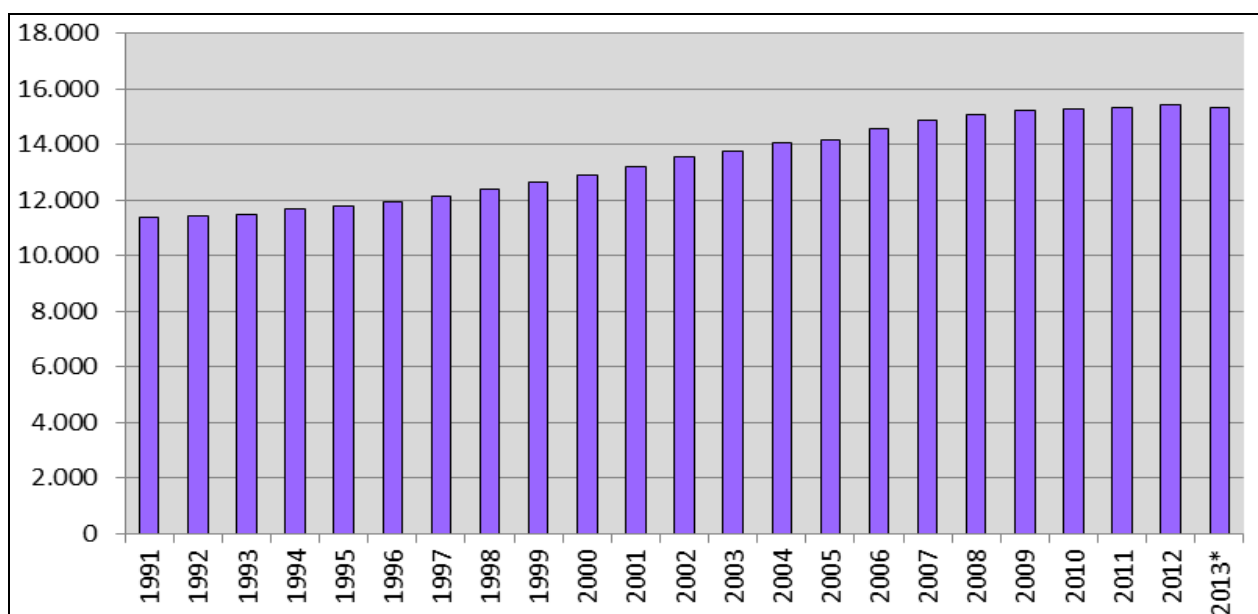
** Dati risalenti al mese di ottobre 2013

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

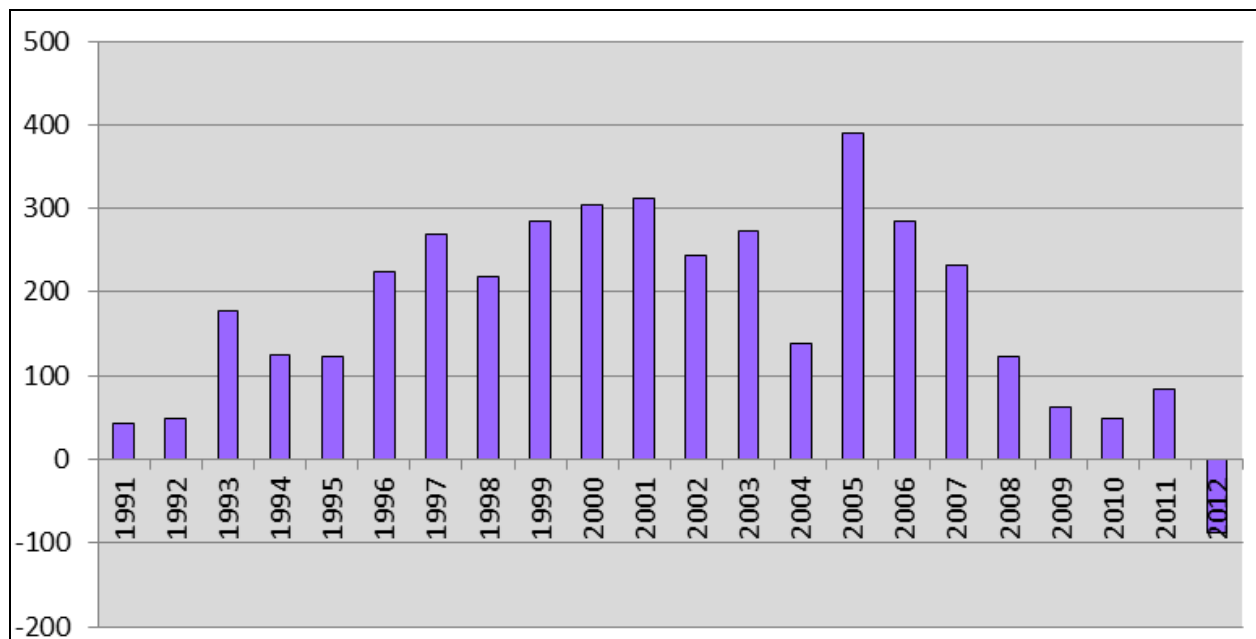
ultimi 20 anni si mantiene anche recentemente, in anni in cui si è assistito ad una riduzione dell'incremento demografico, facendo sì che la variazione percentuale si mantenga abbastanza elevata, e comunque superiore all'1%. Anche in riferimento a tale parametro i dati all'ottobre del 2013, segnano una inversione di tendenza, sia per quanto riguarda il numero di famiglie, sia per quanto riguarda i componenti medi per famiglia. Quest'ultimo dato è probabilmente da addebitarsi non ad una vera e propria inversione di tendenza ma a un fatto contingente connesso con la crisi economica che favorisce ricongiungimenti famigliari dettati dalle difficoltà economiche.

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

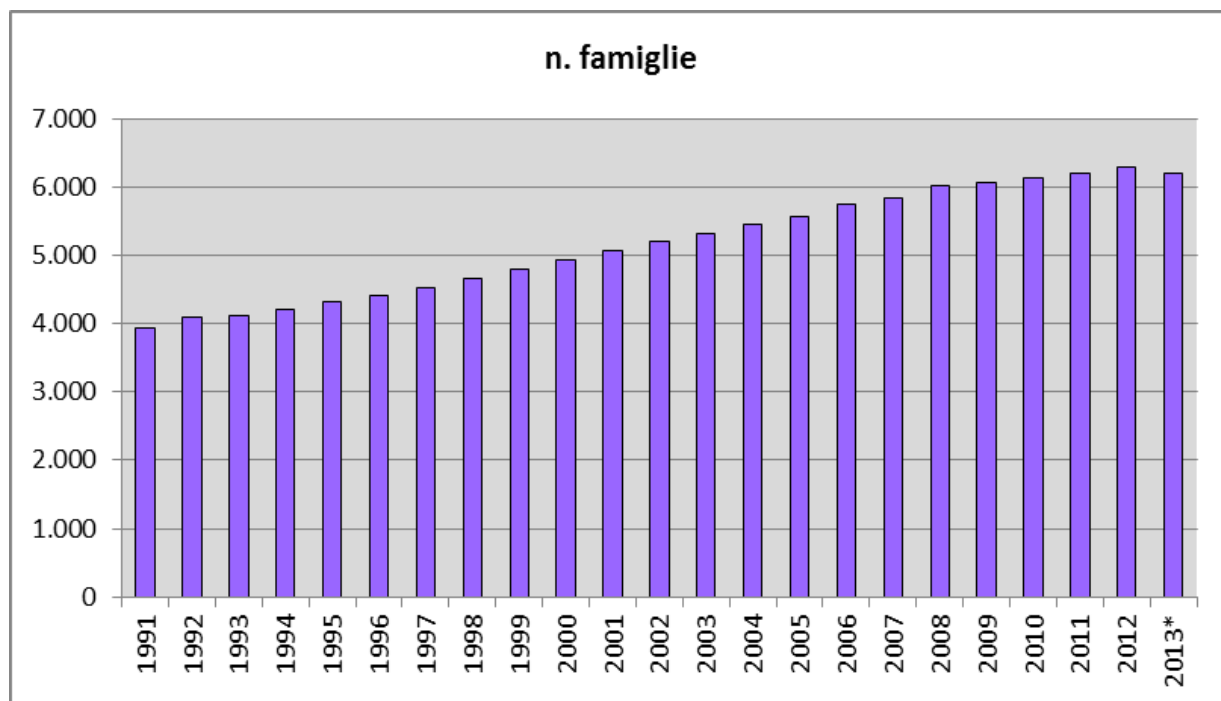
Popolazione residente

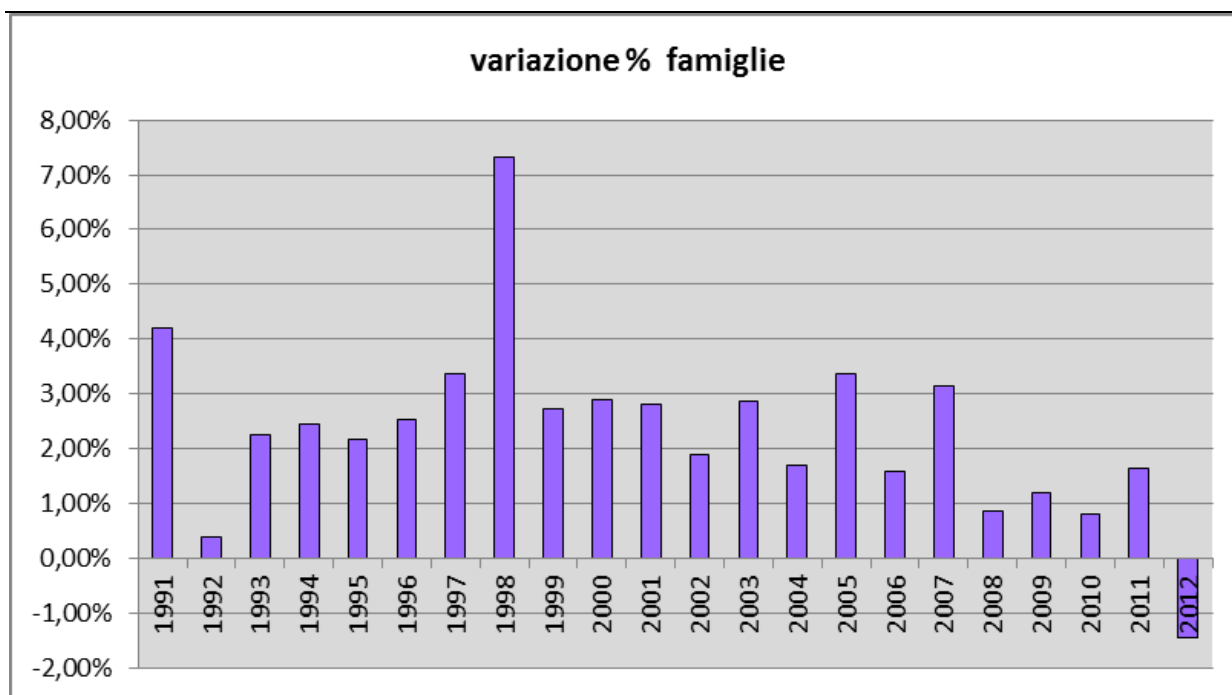


Incremento popolazione residente (n°)



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





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

Previsioni demografiche

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

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

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

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

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

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

Evoluzione del patrimonio edilizio abitativo e dell'attività edilizia

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

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

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

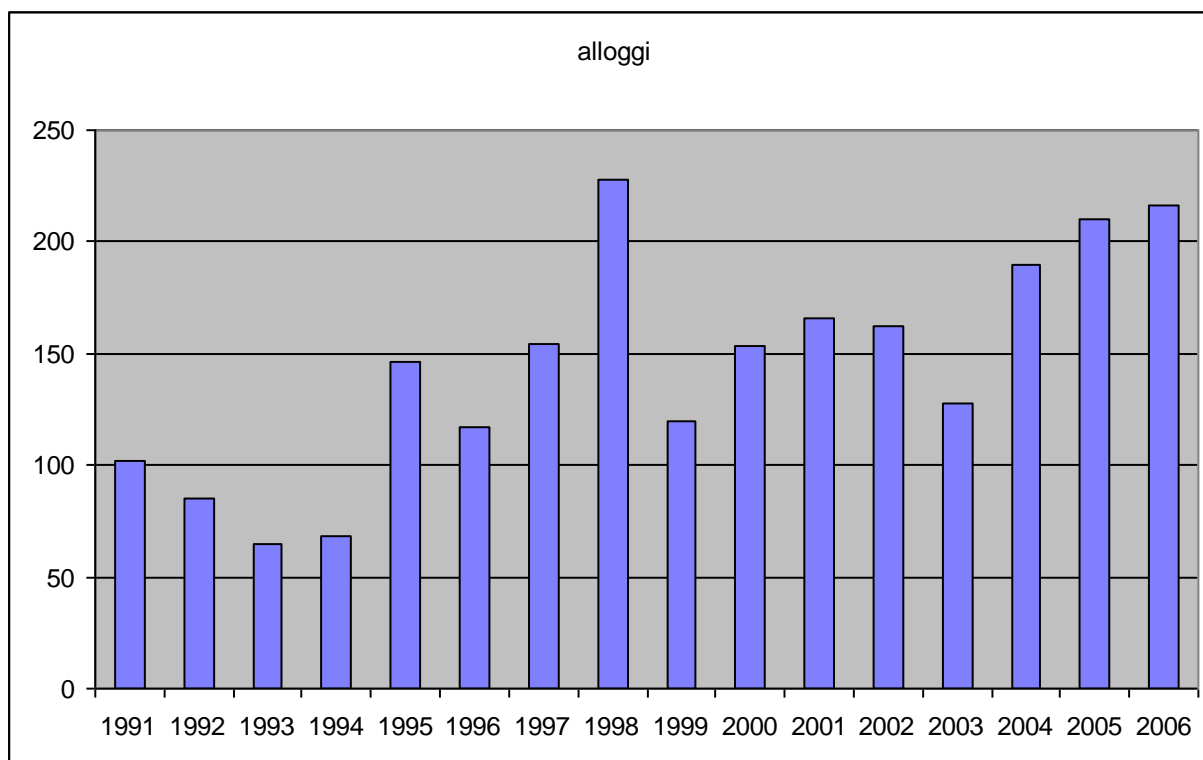
Ma l'aspetto più significativo da segnalare è che la tendenza per i primi anni del 2000 è quella di una ulteriore sostanziale crescita della produzione di nuovi alloggi che raggiunge una media quinquennale di 171 all'anno. Considerando poi solo gli ultimi tre anni, la media cresce ancora fino a oltre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

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

Inoltre da dati informali del Comune 2011):

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

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



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

STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Il POC 2009-2014 prevede:

Tab. A - Programmazione delle aree edificabili per la residenza

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

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

Quota % di attuazione rispetto al dimensionamento residuo del PSC

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

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

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

Quota % di attuazione rispetto al dimensionamento del POC

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

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

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

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

- *Sistema insediativo storico;*

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

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

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

Si veda inoltre la documentazione fotografica che è stata allegata al Documento Preliminare riportato in Allegato 1, e l'Allegato 2 "Schede del censimento generale degli edifici in zona extraurbana" relative agli immobili oggetto di variante.

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

Relazione storico-architettonica

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

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

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

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

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

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

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

Si rileva inoltre la completa perdita del contesto agricolo originario. Esso appare totalmente annullato per effetto dell'edificazione produttiva recente e nel contesto si sono perse quindi qualunque caratteristica di pregio e di coerenza con il fabbricato.

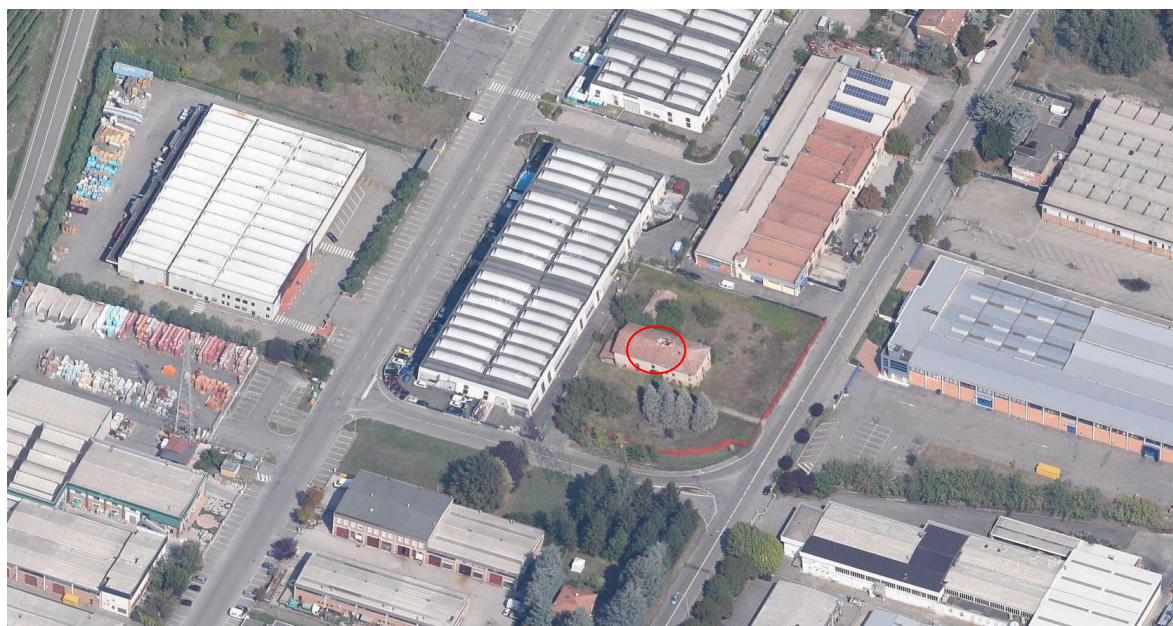


Fig. 1: il complesso circondato da fabbricati produttivi

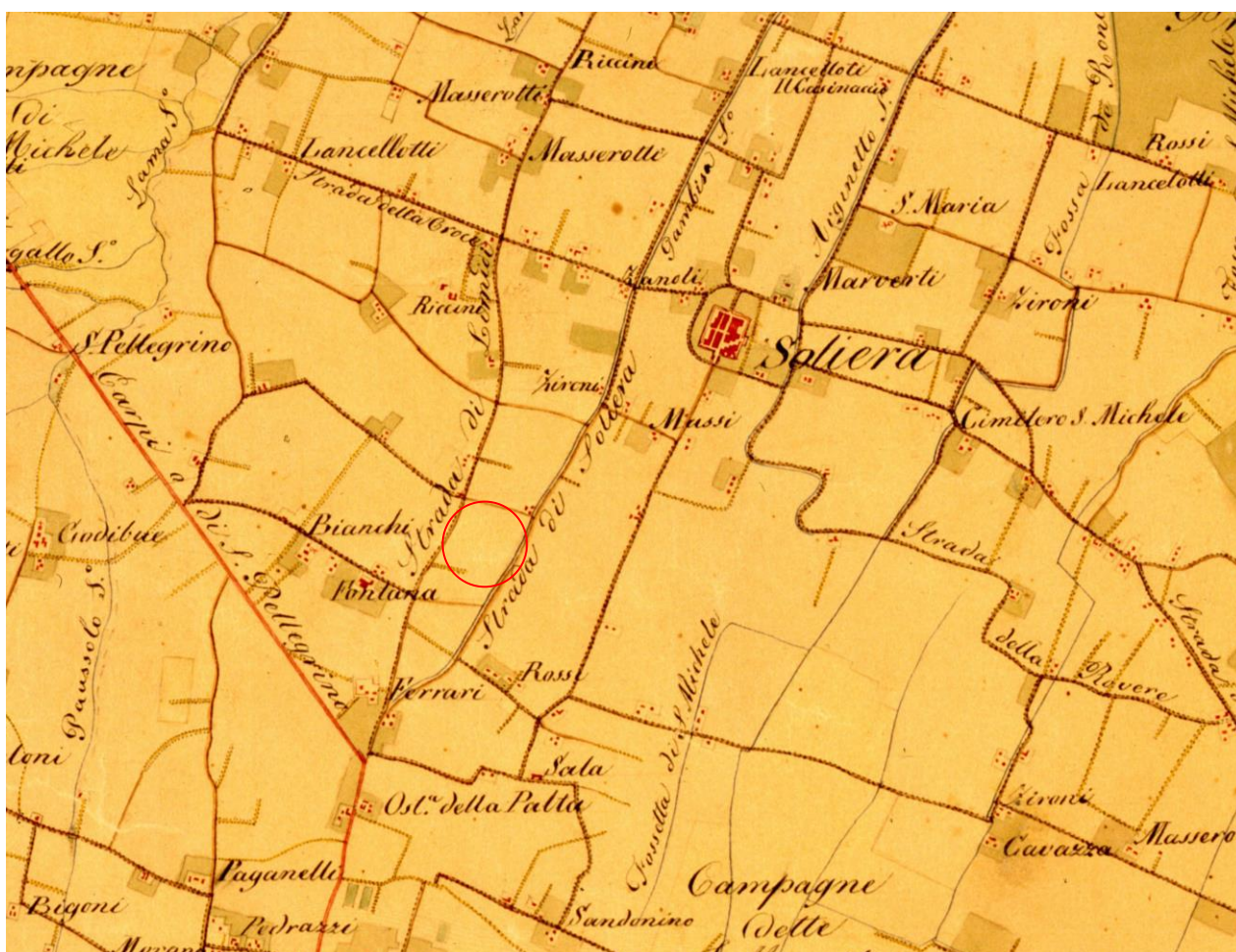


Fig. 2: Carta Carandini col_12_sez_18, 1825



Fig. 3: cartografia IGM 1890

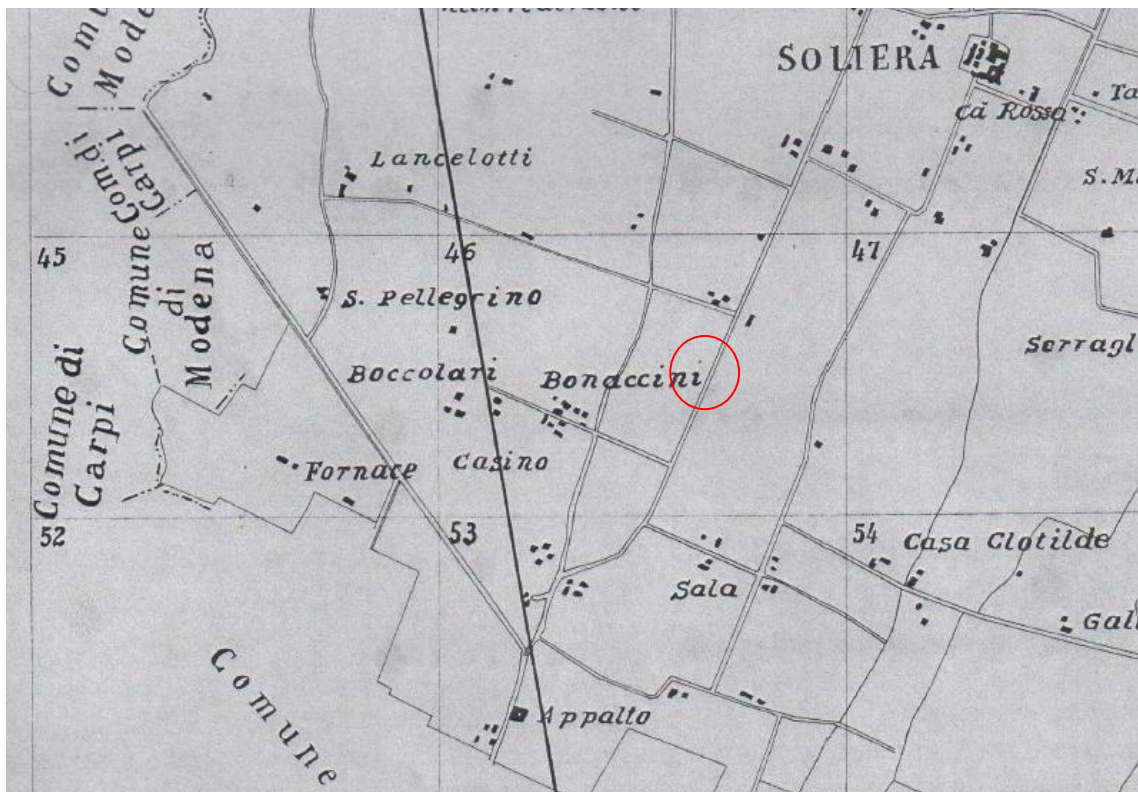


Fig. 4: Catasto d'Impianto 1890



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



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

Si ritiene pertanto che l'eliminazione dell'indicazione di tutela di tipo A2.A e A3.A sia coerente con le caratteristiche del bene caratterizzate da condizioni statiche compromesse, della sostanziale assenza di elementi di particolare pregio (presenti invece in altri edifici aventi stesso grado di tutela) e dalla totale compromissione del contesto,.

Variante n. 4.2.5: proposta di modifica della categoria di tutela di un fabbricato in cattivo stato di conservazione sito in via Lametta, rilevato nella scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana' n° 540. - **Relazione storico-architettonica**

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

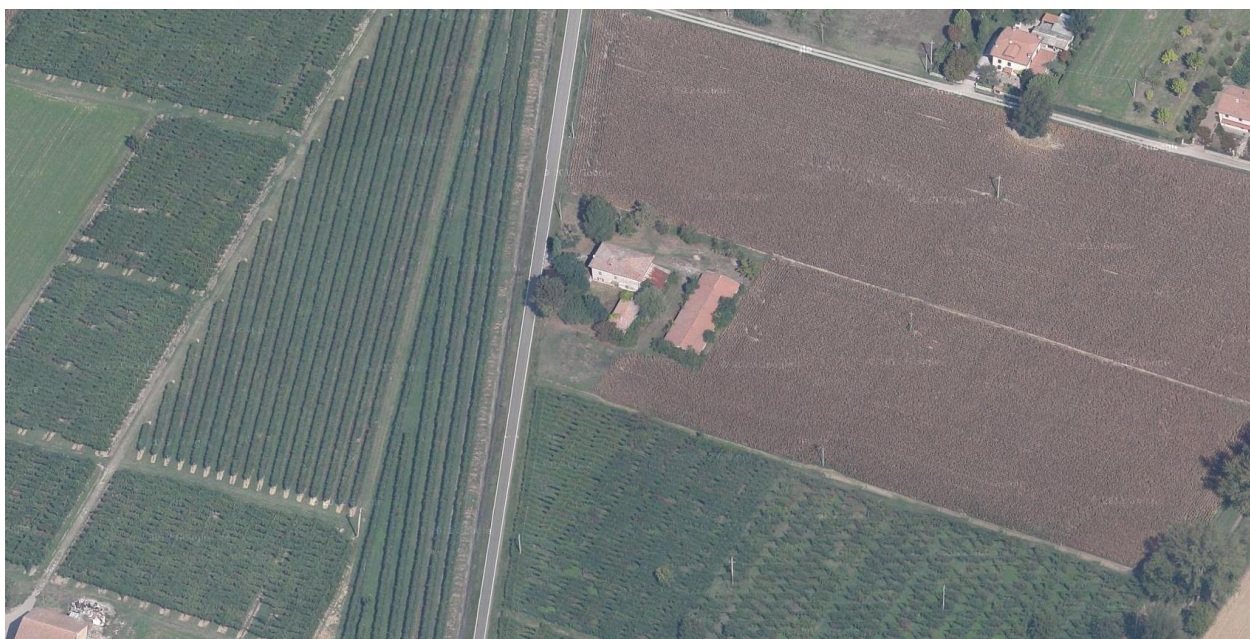


Fig. 7: Vista aerea del complesso

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

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

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

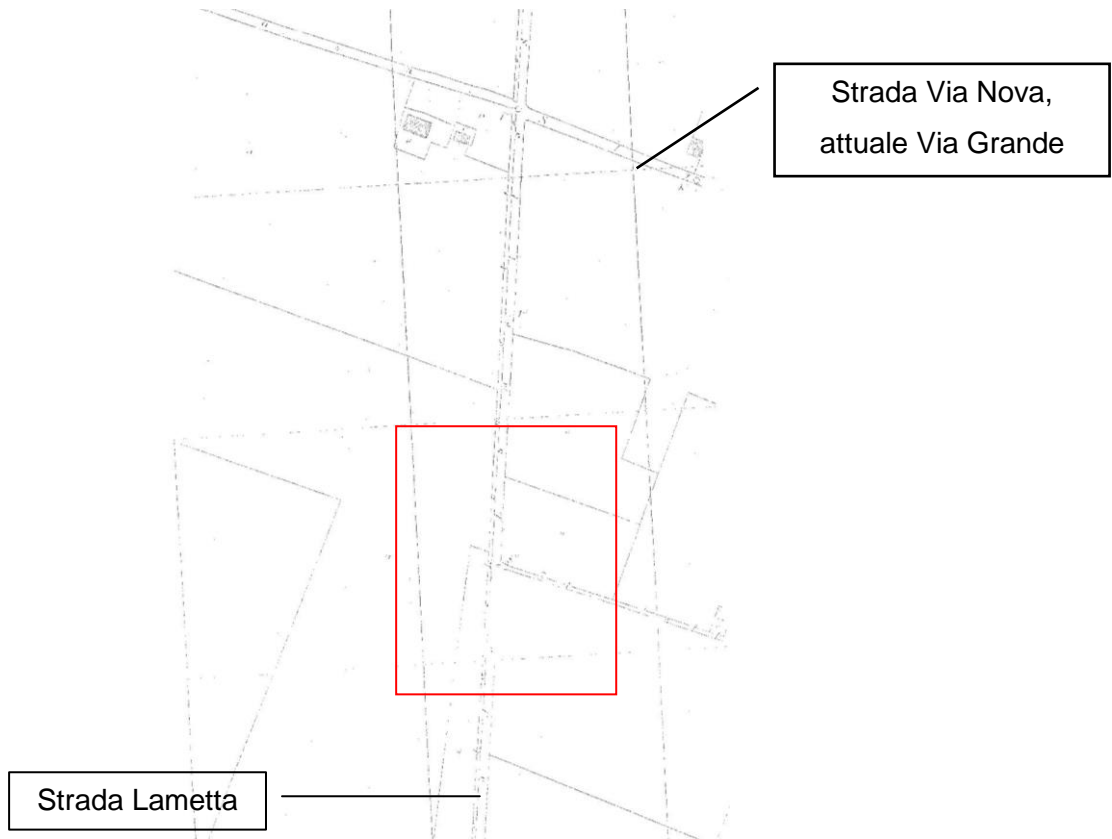


Fig. 10a: Foglio 10 e 11 Catasto austriaco 1890

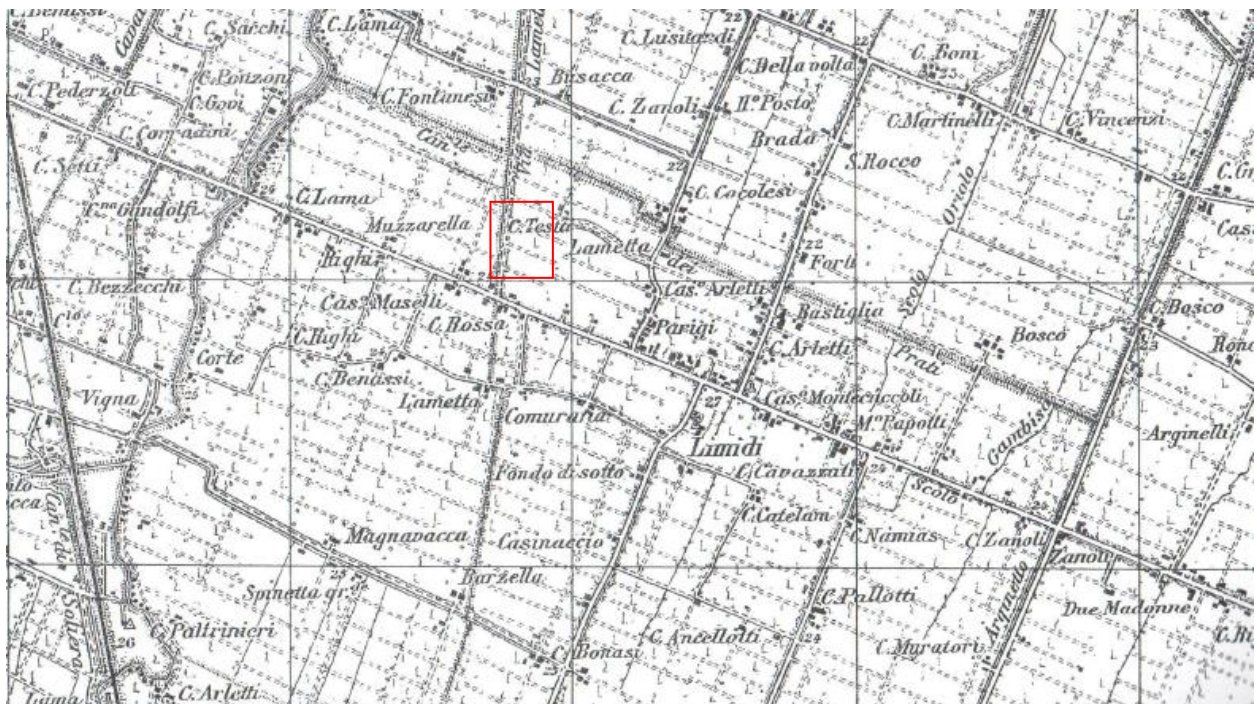


Fig. 11: cartografia IGM 1933



Fig. 12: Prospetto Ovest



Fig. 13: Prospetto Sud



Fig. 14: Prospetto nord



Fig 15: Prospetto nord



Fig. 16: particolare dell'interno

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

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

- *Sistema ambientale;*

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

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

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

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

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

RUE, art. 2.2.4 Tutela dei corpi idrici sotterranei

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

2. Nelle aree individuate sono vietati:

- a. gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
- b. l' insediamento di industrie o depositi che trattano fluidi o sostanze idrosolubili che possono inquinare la falda in caso di sversamenti accidentali;
- c. la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di seconda categoria tipo a), di cui alla deliberazione del Comitato Interministeriale 27 luglio 1984, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle

disposizioni statali e regionali in materia.

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

4. In tutti gli interventi RC, RE, AM, RI, NC, CD, qualora l'edificazione non sia allacciabile alla rete di pubbliche fognature recapitanti al depuratore, dovranno essere adottati idonei sistemi di trattamento atti a garantire il rispetto dei limiti normativi; sono comunque vietate la subirrigazione o la utilizzazione di fosse a dispersione diretta.

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

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

7. In tutti i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, pubblici o privati, si prescrive che la superficie destinata alla sosta di veicoli sia pavimentata in modo tale da renderla impermeabile e che le acque meteoriche di "prima pioggia" (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia) siano raccolte e convogliate in un disoleatore e, poi con le acque nere, condotte ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato. La norma vale inoltre per tutte quelle superfici dove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti (quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli). Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di accesso e di manovra dei parcheggi.

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

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

- *Sistema della mobilità;*

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

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

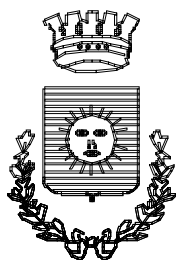


Fig. 17: il nuovo accesso carrabile e ciclopedonale del comparto C2 n° 13

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

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

- **Allegato 1: “Documento preliminare aggiornato a seguito della Conferenza di Pianificazione”**



COMUNE DI
SOLIERA

provincia di Modena

PSC

PIANO STRUTTURALE
COMUNALE
legge regionale 20/2000

VARIANTE 2013 II°

DOCUMENTO PRELIMINARE

il Sindaco
l' Assessore
il Segr. C.le

Progetto: Ing. Claudia – Dana Aguzzoli

DOCUMENTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE AL PSC Relazione

Indice

1	PREMESSA.....	4
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	6
2	PROPOSTE DI VARIANTE AL PSC: CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	7
3	PROPOSTE DI VARIANTE AL PSC INERENTI IL DIMENSIONAMENTO DEL PSC.....	18
3.1	Dimensionamento residenziale	18
3.2	Dimensionamento produttivo	18
3.3	Verifica dell'incremento del territorio urbanizzabile rispetto al PTCP della Provincia di Modena	20
4	PROPOSTE DI VARIANTE AL PSC INERENTI LE TUTELE, VINCOLI E RISPETTI.....	20
5	PROPOSTE DI VARIANTE ALLE NORME DEL PSC PER EFFETTO DELLA PRESENTE VARIANTE.....	29
6	RICADUTE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE SUL RUE E SUL POC	33
	ALLEGATI.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
	ALLEGATO 1 – ESTRATTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PSC: ARTICOLI MODIFICATI	34
	Art. 2.2 – Dimensionamento delle previsioni per lo sviluppo urbano e per lo sviluppo delle attività produttive.....	34
	Art. 2.7 –Ambiti per nuovi insediamenti urbani.....	35
	Art. 2.10 –Dotazioni ecologiche e ambientali.....	37
	ALLEGATO 2 – CONFRONTO FRA PSC VIGENTE E PROPOSTA DI MODIFICA.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

COMUNE DI SOLIERA – PROVINCIA DI MODENA
DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE

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 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 e 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° 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 rischi di incidente rilevante e recepimento delle relative disposizioni di tutela, Recepimento di modifiche alle fasce di rispetto di infrastrutture e/o relative fasce di rispetto.

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

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

“Art. 32 Procedimento di approvazione del PSC

*1. Il procedimento disciplinato dal presente articolo trova applicazione per l'elaborazione e l'approvazione del PSC e delle sue varianti.
2. La Giunta comunale elabora un documento preliminare del piano. Per l'esame congiunto del documento preliminare il Sindaco convoca una conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 14, alla quale partecipano:*

a) la Provincia;

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

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

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

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

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 controdedito 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."

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

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

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

Esse, e quindi le varianti proposte, riguardano:

- Tutele, vincoli e rispetti: n.5 varianti;
- Reti, infrastrutture e servizi: n.2 varianti (ampliamento cimitero Limidi e studio officiosità idraulica zona ovest capoluogo e scolo Gambisa);
- Ambito urbano prevalentemente a destinazione residenziale: n.3 varianti;
- Ambito urbano prevalentemente a destinazione produttiva e commerciale: n. 4 varianti.

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- alcune limitate modifiche alla cartografia e alle Norme di attuazione del PSC vigente, alcune delle quali urgenti, per es. al fine di consentire il trasferimento a Soliera di un'attività produttiva del Gruppo VECA, di prevedere l'introduzione di un nuovo modesto ambito di nuovo insediamento residenziale nel dotato di migliori condizioni di fattibilità di altri e in grado di risolvere problemi di traffico, di operare la revisione motivata di alcuni elementi di vincolo e tutela anche per correzione errori materiali, nonché alcune riduzioni di previsioni insediative in ambito residenziale e produttivo, tali da determinare una riduzione delle previsioni produttive e un pressochè impercettibile incremento di quelle residenziali.

Il presente Documento preliminare (e relativi allegati) aggiornato a seguito della Conferenza di Pianificazione, propone quindi le seguenti proposte di modifica dello strumento urbanistico generale.

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

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

- Tavola 1.1 e 1.2 – Articolazione del territorio e assetto mobilità , scala 1:10.000;
- Tavola, 2.2 e 2.3 – Tutele, vincoli e territorio urbanizzato, scala 1:5.000;
- Relazione, Quadro Conoscitivo, VALSAT-VAS e Norme Tecniche di Attuazione.

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

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

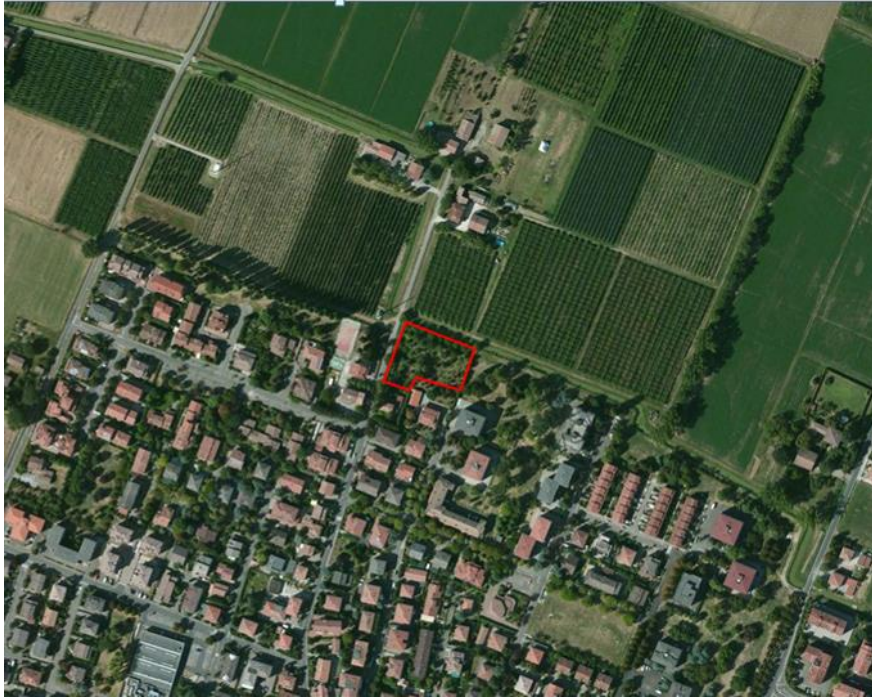
2 PROPOSTE DI VARIANTE AL PSC: CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Nel seguito sono descritte le modifiche oggetto della presente proposta di Variante, con riferimento alla classificazione del territorio operata dal PSC (tav.1). Le modifiche sono inoltre presentate a fini istruttori in 'Allegato 2 – Confronto fra PSC vigente e proposta di modifica', che rendono possibile il confronto immediato fra stato di fatto urbanistico e proposta di Variante:

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

- **Var. n. 1.1 – Soliera – eliminazione di 'Ambito per nuovi insediamenti urbani' C2 destinato a zone di espansione per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e servizi** nell'area nord del capoluogo, in Via Palazzina angolo via Petrarca, con contestuale riclassificazione dello stesso in 'Territorio rurale'.
L'area interessata dalla modifica, collocata all'estremo nord dell'abitato di Soliera al limite del territorio rurale, è identificata al catasto al fg. 26, mapp. 158; essa presenta una superficie complessiva pari a 3.908 mq e risulta attualmente occupata da alcune alberature di alto fusto.
Si propone lo stralcio della previsione, inattuata nonostante l'inserimento nel Piano da oltre dieci anni, in quanto la proprietà non intende realizzare gli interventi previsti e la previsione risulta quindi priva di fattibilità. Occorre tuttavia evitare la creazione di una discontinuità rispetto all'eventuale percorso ciclopedonale perimetrale all'abitato da realizzarsi lungo le aree verdi ivi presenti.
Si evidenzia che la nuova destinazione prevista consente il mantenimento di un'area attualmente occupata da verde privato con alberature di alto fusto con valore di ambientazione del territorio urbano verso il territorio rurale.
Si provvede inoltre alla contestuale eliminazione del corrispondente perimetro di territorio urbanizzabile e all'aggiornamento del dimensionamento residenziale del Piano (si veda il Cap. 3.1); quindi conseguentemente all'adeguamento della normativa di PSC agli Artt. 2.2 'Dimensionamento delle previsioni per lo sviluppo urbano e per lo sviluppo delle attività produttive' e 2.7 'Ambiti per nuovi insediamenti urbani', comma 6). Si vedano in merito il successivo Cap. 5 e l'Allegato 1 - Estratto Articoli modificati'.
La definitiva approvazione della Variante è tuttavia subordinata all'istituzione di idonea servitù di passaggio, finalizzata a garantire il collegamento ciclo pedonale fra le aree a 'Verde pubblico e attrezzature sportive' in previsione a est e a ovest dell'area. La servitù dovrà essere ragionevolmente istituita entro la fase di deposito della presente Variante e dovrà interessare una fascia di larghezza minima pari a 2,50 m a ridosso del confine nord del comparto.

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto aerea



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea

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

La modifica, che interessa la porzione di ambito a più diretto contatto con il territorio agricolo a est (in riva destra) del cavo Arginetto comporta la riclassificazione delle aree stralciate da 'Nuovo ambito specializzato per attività produttive prevalentemente secondarie' a 'Territorio rurale'; con il nuovo confine est del comparto che si attesterà sul cavo Arginetto e che consente comunque il mantenimento di una significativa riserva di aree a destinazione produttiva in quella localizzazione. I terreni sono identificati al catasto, al foglio 42, mappali 171, 547, 549, 675, 678,

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

680. L'area interessata ha superficie territoriale complessiva pari a 58.649 mq circa (su un totale dell'ambito di circa 117.656 mq), cui corrisponde una riduzione di Su a destinazione produttiva pari a ca 23.460 mq.

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

Essa comporta inoltre l'adeguamento del perimetro del territorio urbanizzabile, nonché una modifica normativa all'Art. 2.2, comma 2, relativamente al dimensionamento produttivo del PSC. Si vedano in merito il successivo Cap. 5 e l'Allegato 1 - Estratto Articoli modificati'.

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



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto aerea



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

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

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

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

La modifica comporta l’adeguamento del perimetro del territorio urbanizzato, nonché una modifica normativa all’Art. 2.2, comma 2, relativamente al dimensionamento produttivo del PSC, in quanto determina una riduzione di 277 mq di Su. Si vedano in merito il successivo Cap. 5 e l’Allegato 1 - Estratto Articoli modificati’.



Localizzazione dell’area oggetto di Variante su ortofoto aerea



Localizzazione dell’area oggetto di Variante su vista aerea

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

- Var. 1.4 – Limidi - riclassificazione di ‘Ambito specializzato per attività produttive’ D.3.1 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie in via Montecuccoli

L'area di complessivi mq. 3.691, posta nella porzione meridionale della frazione in posizione molto marginale della zona produttiva, è contigua al territorio agricolo e viene riclassificata in territorio rurale. Essa presenta forma irregolare ed è occupata prevalentemente da vegetazione d'alto fusto. L'accesso è garantito da via Montecuccoli, che però presenta dimensioni della carreggiata ridotte e caratteri propri della viabilità rurale.

L'area è divisa fra due proprietà, una delle quali risulta interclusa e priva dell'allacciamento alle reti e questo non consente la fattibilità della previsione: si riscontra quindi l'impossibilità di valorizzare la potenzialità edificatoria dell'area, a fronte di oneri certi (IMU) e si preferisce quindi il mantenimento ad uso agricolo.

Il mantenimento della superficie a bosco rappresenta inoltre un'ottima opera di mitigazione della zona produttiva, soprattutto in questa zona di frangia urbana.

La modifica comporta l'adeguamento del perimetro del territorio urbanizzato, nonché una modifica normativa all'Art. 2.2, comma 2, relativamente al dimensionamento produttivo del PSC, in quanto determina una variazione di Su pari a -2.584 mq. Si vedano in merito il successivo Cap. 5 e l'Allegato 1 - Estratto Articoli modificati'.



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto aerea



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea

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

- **Var. 2.1 - Soliera, ampliamento di Ambito per nuovo insediamento urbano (residenziale) del capoluogo**, con riclassificazione di un'area di ca. 2273 Mq e l'inserimento del comparto 13, soggetto a PUA. L'area interessata corrisponde ad una stretta striscia di terreno compresa fra i tessuti residenziali consolidati e il nuovo asilo nido realizzato in zona via Donatori di sangue, attualmente occupata prevalentemente da coltivazioni agricole e per la striscia di connessione con la da spazi di pertinenza delle abitazioni limitrofe. Trattasi di area interclusa fra un tessuto urbano residenziale consolidato e dall'area a servizi dell'asilo nido già edificata, per la quale pertanto era già in qualche modo prefigurata una eventuale futura trasformazione urbanistica.

Per tale area si prevede un indice Ut pari a 0,35 mq/mq, per una Su complessiva di ca 795 mq e specifiche prescrizioni in ordine alla realizzazione di un collegamento viario carrabile e ciclopedonale fra l'area e via 1° Maggio, che saranno recepite in una successiva variante al POC, nell'ambito della quale si procederà anche a comprendere all'interno del comparto una stretta striscia di terreno già classificata in territorio consolidato, come esemplificato nella figura sottostante.

In riferimento all'art. art. 51 c. 2b del PTCP della Provincia di Modena¹, la modifica concorre a dare compimento allo sviluppo urbanistico della zona, eliminando un'area interclusa e consentendo la realizzazione di una viabilità e di un percorso ciclopedonale che ragionevolmente concorreranno alla soluzione di buona parte dei problemi di circolazione viaria della zona (connessi alla presenza dell'asilo nido) e comporteranno un miglioramento della rete ciclabile, consentendo una maggiore qualificazione del contesto circostante. L'area risulterà inoltre ben servita a livello di dotazioni territoriali e attrezzature a servizio, a partire dall'asilo nido medesimo.

La modifica comporta l'adeguamento del perimetro del territorio urbanizzabile nonché una modifica normativa all'Art. 2.2, comma 2, relativamente al dimensionamento residenziale del PSC. Si vedano in merito il successivo Cap. 5 e l'Allegato 1 - Estratto Articoli modificati'.



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto aerea

¹ La natura e la misura di scelte insediative che non contemplino il recupero e la trasformazione del territorio urbanizzato devono essere adeguatamente motivate in sede di Quadro Conoscitivo e Documento preliminare del PSC, in modo tale da consentire alla Conferenza di valutare le alternative considerate dal Piano e discutere le scelte strategiche anche alla luce di possibili Accordi applicativi dei criteri della perequazione territoriale.

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**



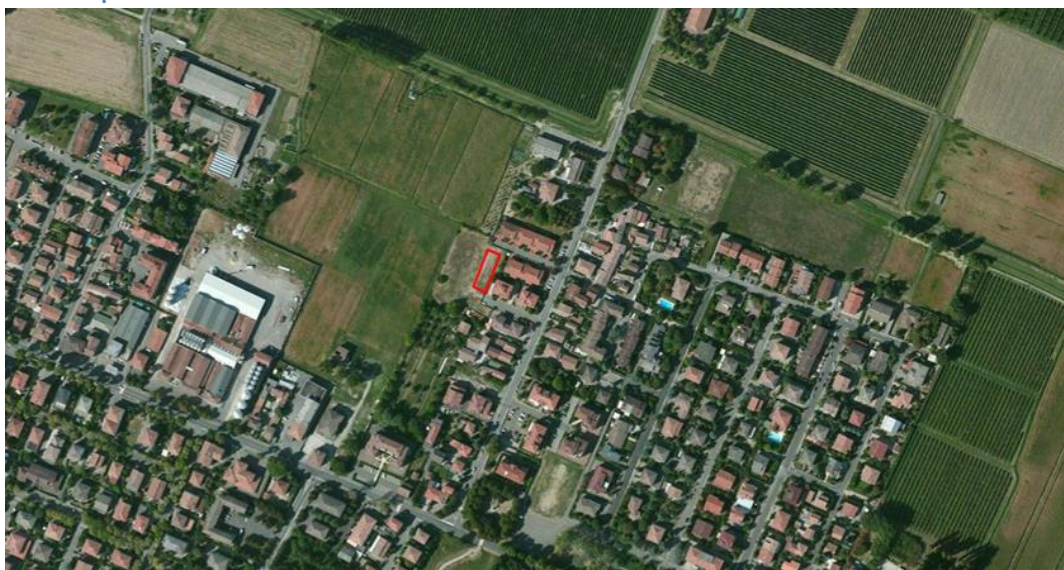
Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea

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

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

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

La modifica comporta l'adeguamento del perimetro del territorio urbanizzato nonché una modifica normativa all'Art. 2.2, comma 2, relativamente al dimensionamento residenziale del PSC. Si vedano in merito il successivo Cap. 5 e l'Allegato 1 - Estratto Articoli modificati'.



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto digitale

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea

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

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

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

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

La modifica comporta la modifica del perimetro del territorio urbanizzabile, nonché una modifica normativa all'Art. 2.2, comma 2, relativamente al dimensionamento produttivo del PSC. Si vedano in merito il successivo Cap. 5 e l'Allegato 1 - Estratto Articoli modificati'.



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto digitale

COMUNE DI SOLIERA – PROVINCIA DI MODENA
**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

Si provvederà inoltre in sede di POC a recepire le ulteriori previsioni infrastrutturali del Progetto Preliminare citato (nuovi collettori delle acque bianche).



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto digitale



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea

- **Var. 3.2 - Sozzigalli, individuazione di un'area da destinare ad attrezzature, spazi collettivi e/o di interesse pubblico nel territorio rurale.** La modifica interessa un'area di forma pentagonale, di superficie pari a ca. 21.713 mq, attualmente a seminativo, che sarà destinata a funzioni connesse alla pubblica sicurezza e ad attività sportive, ospitando un poligono di tiro.

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

Essa si colloca a sud-ovest della frazione di Sozzigalli, fra via S. Maria, via Ponte Rotta, via Bertola e via Imperiale, ad una distanza da questi assi viari compresa fra i 210 m e gli 425 m. Intorno sono presenti diversi fabbricati a distanza variabile fra i 135 m e i 250 m ca.

Per tale attività sarà consentita la realizzazione di 40 mq di Su di strutture leggere per servizi, da destinarsi esclusivamente a servizi igienici e spogliatoi.

L'area potrà ospitare le seguenti destinazioni d'uso f.5) Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile), connessa in particolare alla possibilità di utilizzo da parte della polizia municipale dell'attrezzatura per l'addestramento, b4.3 (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano) e b4.4 (Attività ricreative, sportive e di spettacolo) limitatamente alle attività di tiro a segno e tiro a volo.

Al fine di limitare gli impatti sulle componenti suolo e sottosuolo e sul clima acustico il progetto prevede (cfr. Valsat, allegati 1 e 2):

- la realizzazione di un terrapieno di contenimento che fungerà da barriera, apportando una attenuazione dei livelli acustici presso i ricettori.
- interventi di bonifica periodica del terreno dai residui del piombo del munizionamento da parte di ditte specializzate;

La realizzazione dei suddetti interventi è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione che preveda precise garanzie riguardo alla continuità della medesima attività, il divieto di subentro di attività diverse e l'obbligo di demolizione dei manufatti in caso di cessazione dell'attività, nonché gli impegni del richiedente riguardo all'adeguamento delle reti di urbanizzazione e la realizzazione di opere di mitigazione ambientale dell'insediamento.

L'attuazione dell'intervento è demandata al POC.

La modifica comporta una modifica normativa all'Art. 4.2, inerente gli usi previsti e consentiti nel territorio rurale, comma 2 e l'introduzione di un nuovo comma. Si vedano in merito il successivo Cap. 5 e le Norme modificate.



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto digitale

(NB: IN INTERNET NON C'E' LA DISPONIBILITA' DELLA FOTO OBLIQUA)

3 PROPOSTE DI VARIANTE AL PSC INERENTI IL DIMENSIONAMENTO DEL PSC

Si assumono per il calcolo del dimensionamento complessivo del Piano (residenziale e produttivo) i dati contenuti nell'Art. 2.2 delle Norme di attuazione vigenti del PSC.

3.1 Dimensionamento residenziale

Le Varianti che interessano il dimensionamento residenziale del Piano sono complessivamente 3:

- Modifica 1.1, Soliera: stralcio ambito C2 con riclassificazione dell'area in territorio rurale;
- Modifica 2.1, Soliera: introduzione di un nuovo ambito C2 ossia un nuovo comparto presso l'asilo di via 1° Maggio;
- Modifica 2.2, Limidi: ampliamento ambito urbano consolidato a Limidi;

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

Modifica	St/Sf	Ut/Uf max	Su	Alloggi
Ambiti urbani consolidati				
2.2 Limidi Rettifica del perimetro Ambito urbano consolidato	570	0,60	342	3
Ambiti per nuovi insediamenti				
1.1 Soliera Eliminazione 'Ambito per nuovi insediamenti urbani' C2	-3.908	0,15	-586	-5
2.1 Soliera Introduzione Ambito per nuovi insediamenti urbani' C2 - nuovo comparto 13	2.273	0,35	795	+6
TOTALE	-1.065		+551	4

Nella sottostante tabella viene aggiornato il dimensionamento complessivo del piano:

	Ambiti urbani consolidati	Ambiti di riqualificazione urbana	Ambiti per nuovi insediamenti	TOTALE
Alloggi previsti dal PSC	134	136	1.485	1.755
Variante Variante 2013 II°	9	0	-5	4
TOTALE DIMENSIONAMENTO DOPO VARIANTE 2013 II°	143	136	1.480	1.759

La presente Variante determina pertanto **un incremento complessivo del dimensionamento residenziale pari a soli 4 alloggi e una riduzione di oltre 1000 mq di St/Sf**. Si rileva peraltro che i 3 alloggi della modifica 2.2, stante la morfologia dell'area e la larghezza della stessa, pari a soli 15 m, sono spendibili unicamente quale ampliamento dei fabbricati vicini.

3.2 Dimensionamento produttivo

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

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

- Modifica n. 2.3, Soliera: introduzione di nuovo ambito produttivo nel quadrante sud-est del capoluogo;
- Modifica n. 1.2, Soliera, stralcio di parte dell'ambito destinato a nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie D3.1", inclusi in comparto 10 soggetto a PUA;
- Modifica n. 1.3, Limidi: rettifica del perimetro dell'ambito consolidato D.3.1 destinato a nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie;
- Modifica n. 1.4, Limidi: stralcio di una parte dell'ambito consolidato D.3.1 destinato a nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie.

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

Modifica	Sf/St	Ut/Uf max	Su
Ambiti urbani attuati o in corso di completamento			
1.3 Limidi Rettifica di 'Ambito specializzato per attività produttive' D3.1	-396	0,70	-277
1.4 Limidi Riclassificazione di un'area da 'Ambito specializzato per attività produttive' a 'Territorio rurale' D3.1	-3.691	0,70	-2.584
Nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie			
2.3 Soliera Nuovo ambito specializzato per attività produttive prevalentemente secondarie' D3.1	12.821	0,40	5.128
1.2 Soliera Stralcio di una parte del comparto d'espansione per attività produttive D.3.1 n.10	-58.649	0,40	-23.460
TOTALE	-49.915		-21.192

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

	Ambiti urbani attuati o in corso di completamento (Sf)	Nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie (St)	Nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente terziarie, commerciali e di servizio (St)	TOTALE
Superficie prevista dal PSC	28.970	274.474	44.536	347.980
Variazione St Variante 2013 II°	-4.087	-45.828	0	-49.915
TOTALE DIMENSIONAMENTO DOPO VARIANTE 2013 II°	24.883	228.646	44.563	298.065

La presente variante determina pertanto una **riduzione del dimensionamento produttivo complessivo del PSC in termini di Superficie territoriale di quasi 50.000 mq, pari al 14,3 % del totale.**

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

esigenze di una specifica Ditta.

3.3 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.

Per quanto concerne il dimensionamento delle ipotesi insediative per attività produttive di rilievo comunale (quale è quello di Soliera), invece, il c. 4 dell'Art. 51 delle Norme del PTCP della Provincia di Modena, prescrive che il PSC deve perseguire un saldo nullo delle nuove previsioni insediative entro l'ambito territoriale di riferimento (Carpi, Soliera e Novi di Modena) privilegiando le opportunità di utilizzo delle capacità insediative residue².

La presente Variante determina una riduzione complessiva del territorio urbanizzato e urbanizzabile: residenziale per una Superficie di complessivamente pari a oltre 50.000 mq. mentre per i soli ambiti destinati prevalentemente a funzioni abitative, si ha un calo di ca. 1000 mq di St/Sf.

4 PROPOSTE DI VARIANTE AL PSC INERENTI LE TUTELE, VINCOLI E RISPETTI

4. Modifica dei limiti di tutele, vincoli e rispetti, indicate con il numero 4.n in cartografia di PSC

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

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

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

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

² In generale il PTCP prevede che un incremento di superficie territoriale da destinare a nuovi ambiti per attività produttive è considerato ammissibile secondo i criteri e le condizioni definite al comma 4 dell'art. 58 del PTCP, previa verifica delle esigenze e dello stato di attuazione delle previsioni già in essere.

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

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

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

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

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



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su ortofoto digitale

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**



Localizzazione dell'area oggetto di Variante su vista aerea

2. Varie località, eliminazione di vincoli apposti su fabbricati dalla pianificazione comunale per mero errore materiale o per interesse pubblico (per es. 4.2.1 ecc.). Per ciascuna modifica è allegata, ove necessaria, idonea documentazione fotografica:

1. Soliera, stralcio della individuazione di 'Bene edilizio di interesse storico, testimoniale o ambientale' di un edificio ormai intercluso nell'area produttiva del capoluogo, fra via Scarlatti e via 1° Maggio e contestuale stralcio della categoria di tutela S2/4 per correzione di errore materiale in quanto l'edificio è privo di significative caratteristiche di pregio storico-testimoniale ambientale.

Il fabbricato non è rilevato nella scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana'.

Il fabbricato è vincolato da RUE, ma rappresentato come tale in cartografia di PSC.



Localizzazione del fabbricato oggetto di Variante su vista aerea

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**



2. Soliera, stralcio della individuazione di ‘Bene edilizio di interesse storico, testimoniale o ambientale’ di un edificio collocato lungo via Gambisa, e contestuale stralcio della categoria di tutela A4. Il fabbricato è rilevato nella scheda del ‘Censimento generale degli edifici in zona extraurbana’ n° 475 e risulta vincolato da RUE, ma rappresentato anche in cartografia di PSC.

Il fabbricato ha ridotte dimensioni ed è in stato di abbandono e degrado e non presenta caratteristiche di pregio né architettonico né tipologico. Inoltre l’edificio si attesta sul margine stradale in un’area interessata dal passaggio della rete di drenaggio delle acque meteoriche prevista ‘Progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo e relativo reticolo idrografico superficiale di recapito (scolo Gambisa) in relazione allo stato di fatto e alle previste espansioni urbanistiche’, approvato con Del. G.C. n° 91 del 17/11/2011. Occorre pertanto poter prevedere –per motivazioni di evidente interesse pubblico- la demolizione dell’edificio finalizzata alla realizzazione del collettore di cui sopra, opera strategica per la messa in sicurezza idraulica della zona ovest del capoluogo. Si prevede pertanto a modificare conseguentemente la tavola 2.3 del PSC³.

³ Si rileva inoltre che nella scheda del ‘Censimento generale degli edifici in zona extraurbana’ è erroneamente indicato nell’estratto cartografico un altro complesso rurale, che si provvederà ad aggiornare.

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**



Localizzazione del fabbricato oggetto di Variante su vista aerea



**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**



3. Limidi, stralcio della individuazione di ‘Bene edilizio di interesse storico, testimoniale o ambientale’ di un edificio collocato lungo via Gambisa, e contestuale stralcio della categoria di tutela F4, per correzione errore materiale. Il PSC individua infatti come edificio di interesse storico testimoniale-ambientale, l’abitazione rurale realizzata negli anni ‘60-‘80. L’edificio è rilevato nella scheda del ‘Censimento generale degli edifici in zona extraurbana’ n° 136, è vincolato da RUE, ma rappresentato anche in cartografia di PSC. Si provvede pertanto a modificare conseguentemente la tavola 2.2 del PSC⁴



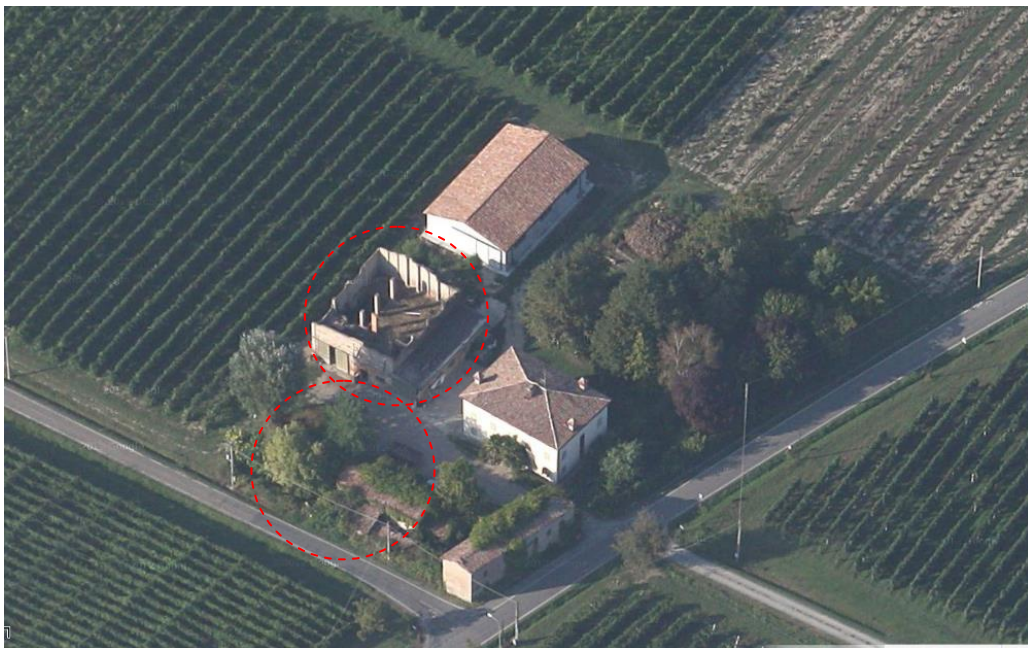
Localizzazione del fabbricato oggetto di Variante su vista aerea

⁴ Si rileva inoltre che nella scheda del ‘Censimento generale degli edifici in zona extraurbana’ è correttamente riportata l’epoca di costruzione dell’edificio, ma sono indicati alcuni elementi di interesse tipologico architettonico, quali terrazzi, portici ecc, che non appaiono coerenti con la tipologia moderna del fabbricato e che pertanto risultano da stralciare dalla scheda.

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**



4. Via Canale/Via Santa Maria, stralcio della individuazione di 'Bene edilizio di interesse storico, testimoniale o ambientale' da due edifici facenti parte del nucleo rurale e contestuale stralcio delle relative categorie di tutela F4 e A4. I due edifici si presentano in stato di rudere, anche a seguito degli eventi sismici del 2012 e non presentano caratteristiche di pregio ancora rinvenibili e tangibili. Gli edifici sono rilevati nella scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana' n° 286. Si provvede a modificare conseguentemente la tav. 2.3 del PSC⁵. I fabbricati sono vincolati da RUE, ma rappresentati come tali anche in cartografia di PSC.



Localizzazione del fabbricato oggetto di Variante su vista aerea

⁵ Nell'ambito del Quadro Conoscitivo al presente Documento Preliminare si è provveduto ad aggiornare di conseguenza la scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana' relativa.



Edificio con grado di tutela F4.



Edificio con grado di tutela A4.

5. Limidi, modifica della categoria di tutela di un fabbricato in cattivo stato di conservazione sito in via Lametta, rilevato nella scheda del 'Censimento generale degli edifici in zona extraurbana' n° 540. La variante modifica la categoria di tutela da restauro e risanamento conservativo tipo A (A2 tipo A) a restauro e risanamento conservativo tipo B (A2 tipo B), in

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

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

Si provvede pertanto a modificare la tavola 2.2 del PSC aggiornando la notazione del grado di tutela da C2 a C3.



Localizzazione del fabbricato oggetto di Variante su vista aerea





5 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, di seguito elencate, 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.

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

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

“1. Le previsioni del PSC per lo sviluppo delle funzioni residenziali, dei servizi e delle altre funzioni urbane complementari alla residenza, comportano complessivamente una capacità insediativa aggiuntiva massima (rispetto allo stato di fatto al 12/09/2000 – data di approvazione della V.G. al PRG) pari a 175~~95~~ 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:

- 143~~34~~ alloggi negli ambiti urbani consolidati, quali residui di comparti prevalentemente attuati e singoli lotti in completamento;
- 136 alloggi in ambiti di riqualificazione urbana;
- 148~~05~~ alloggi in ambiti per nuovi insediamenti.

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

2. Le previsioni del PSC per lo sviluppo delle attività produttive in ambiti specializzati per attività produttive, comportano complessivamente una quantità di nuove aree edificabili (rispetto allo stato di fatto al 12/09/2000 – data di approvazione della V.G. al PRG) pari a **ca 298.065 348.000** mq di superficie, così distinta:

- mq.2~~4.8838.970~~ di superficie fondiaria inedificata residua in ambiti specializzati prevalentemente attuati o in corso di completamento;
- mq. 228.~~64674.474~~ di superficie territoriale in nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie D3.1;
- mq. 44.536 di superficie territoriale in nuovi ambiti specializzati per attività produttive terziarie, commerciali e di servizio D3.2;
..(omissis)..”

2. Art. 2.7 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani – aggiornamenti per effetto delle Varianti cartografiche proposte

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

“6. **Zone C2.** Le zone C2 sono quelle zone di espansione inserite nel PRG in occasione dell’ultima Variante Generale, Esse sono elencate nella relazione del PSC e interessano una superficie territoriale pari complessivamente a mq. ~~412.730~~ **411.665** circa.

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

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

- UT max = 0,20 mq/mq nel comparto C2 di Limidi a sud della S.P. 1, sulla base di specifica convenzione già approvata;
- UT max = 0,20 mq/mq nel comparto C2 del Capoluogo a ovest della Via Gambisa sulla base di specifico accordo con le proprietà ex-art. 18 della L.R. 20/2000;
- UT max = 0,17 mq/mq (di cui 0,02 mq/mq per attività commerciali) nel comparto C2 di Limidi a sud della Via Papotti sulla base di specifico accordo con le proprietà ex-art. 18 della L.R. 20/2000;
- UT max = 0,35 nel comparto C2 del Capoluogo a sud della Via Serrasina sulla base di specifico accordo con le proprietà ex-art. 18 della L.R. 20/2000;
- UT max = 0,20 mq/mq, nel comparto C2 di Sozzigalli; sulla base di specifico accordo con le proprietà ex-art. 18 della L.R. 20/2000;
- **UT max = 0,35 nel comparto C2 del Capoluogo zona via I Maggio (comparto 13);**
- SU edificabile max = 11.121 (pari ad un UT di circa 0,23 mq/mq nel comparto C2 del capoluogo presso il prolungamento a sud di Via Arginetto, sulla base di specifico accordo con le proprietà ex-art. 18 della L.R. 20/2000.”

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

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

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

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

3. “Il PSC individua inoltre un'area periurbana ad est del capoluogo, non edificabile, da destinare prioritariamente a dotazioni ecologiche, con particolare riferimento alla realizzazione di vasche di laminazione delle acque reflue urbane; in tale area possono tuttavia essere realizzate anche sistemazioni a verde attrezzato e altri servizi collettivi.
Analogamente il PSC individua un' area periurbana a nord del Capoluogo destinata a vasca di laminazione, prevista nell'ambito del Progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico delle rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo e relativo reticolo idrografico di recapito (scolo Gambisa) in relazione allo stato di fatto e alle previsioni urbanistiche', approvato con Del. G.C. n. 91 del 17/11/11.”2

4. – Art. 4.2 - Usi previsti e consentiti – aggiornamenti per effetto delle Varianti cartografiche proposte

Per effetto della Variante cartografica 3.2 il comma 2 dell'articolo è aggiornato come segue:

2. Sono consentiti solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati nel RUE, i seguenti ulteriori usi:
a, b2.1, b2.5, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.3, b5.2, d3, d5, e1;
fermo restando quanto specificato ai commi seguenti.

Viene inoltre aggiunto il comma 9:

- 9. Il PSC individua inoltre con apposita simbologia aree per attrezzature, spazi collettivi e/o di interesse pubblico nel territorio rurale, la cui realizzazione ed attuazione è demandata al POC:
- l'area per il poligono di tiro presso Sozzigalli, con funzioni connesse alla pubblica sicurezza e ad attività sportive, destinato ai seguenti usi: f.5, b4.3, b4.4 limitatamente alle attività di tiro a segno e tiro a volo. A tale tipologia di attrezzatura è assegnata la possibilità di realizzare strutture leggere di servizio, da destinarsi esclusivamente a servizi igienici e spogliatoi, fino ad un massimo di 40 mq di Su, previa realizzazione di idonea viabilità con accesso da via Ponterotto.
La previsione è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione, accompagnata da congrue garanzie, che preveda gli impegni del richiedente riguardo all'adeguamento delle reti di urbanizzazione e la realizzazione di opere di mitigazione ambientale dell'insediamento; l'obbligo di demolizione delle strutture leggere assentite in caso di cessazione dell'attività, nonché di ripristino delle condizioni ante-operam; precise garanzie riguardo la continuità*

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

delle attività, il divieto di subentro di attività diverse e all'obbligo di demolizione delle strutture leggere in caso di dell'attività.

6 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:

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

**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 17595 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:

- 14334 alloggi negli ambiti urbani consolidati, quali residui di comparti prevalentemente attuati e singoli lotti in completamento;
- 136 alloggi in ambiti di riqualificazione urbana;
- 14805 alloggi in ambiti per nuovi insediamenti.

2. Le previsioni del PSC per lo sviluppo delle attività produttive in ambiti specializzati per attività produttive, comportano complessivamente una quantità di nuove aree edificabili (rispetto allo stato di fatto al 12/09/2000 – data di approvazione della V.G. al PRG) pari a *ca* 298.065 348.000 mq di superficie, così distinta:

- mq.24.8838.970 di superficie fondiaria inedita residua in ambiti specializzati prevalentemente attuati o in corso di completamento;
- mq. 228.64674.474 di superficie territoriale in nuovi ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie D3.1;
- mq. 44.536 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.

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

4. Per quanto riguarda le grandi strutture di vendita e le medio-grandi strutture di vendita (usi b2.3 e b2.4), fino a diverse determinazioni derivanti da aggiornamento del PTCP, il POC può operare scelte nei limiti definiti dal rispetto delle determinazioni deliberate in sede di Piano Operativo degli Insedimenti Commerciali (POIC) approvato dalla Provincia.

Art. 2.7 –Ambiti per nuovi insediamenti urbani

1. Gli ambiti per nuovi insediamenti sono costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione intensiva in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano.
2. Il PSC individua due tipologie di ambiti per nuovi insediamenti urbani:
 - **zone C** - Comprendono le zone di espansione per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e servizi, distinte in zone C1 e zone C2 conformemente al PRG previgente.
 - **zona G2** – Comprende le zone destinate alla realizzazione di nuove aree a verde, per attrezzature sportive, servizi pubblici o di interesse pubblico.
3. Negli ambiti per nuovi insediamenti il Piano Operativo deve perseguire i seguenti **obiettivi**:
 - lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale,
 - la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
 - nei nuovi insediamenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili,
 - la tutela delle risorse storiche preesistenti nei contesti interessati,
 - l'equità di diritti urbanistici fra tutte le proprietà degli immobili compresi nel medesimo comparto (perequazione di comparto) e, limitatamente alle zone C2, fra tutti i comparti.
4. **Modalità di attuazione**: Il POC stabilisce quali parti degli ambiti per nuovi insediamenti sono da attuarsi nel periodo della sua validità, individua i comparti di attuazione e stabilisce eventuali quote massime di attuazione. Nelle zone C ciascun comparto si attua attraverso l'approvazione di un PUA. 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. Nelle zone G2 l'attuazione dei servizi ivi previsti va coordinata con la predisposizione di un progetto preliminare unitario esteso all'intera zona G2; nel caso della zona G2 presso Via Arginetto il progetto preliminare unitario va esteso anche alla porzione del contiguo ambito C2 che verrà ceduta al Comune per attrezzature e spazi collettivi. Sulla base del progetto preliminare unitario le singole attuazioni sono programmate dal POC e possono avvenire per intervento edilizio diretto.
In tutti i casi in cui determinati ambiti insediativi sono oggetto di specifici accordi ex-art. 18 sottoscritti fra le proprietà e l'Amministrazione Comunale, l'attuazione degli interventi è

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

condizionata alla preventiva o contestuale cessione delle aree nei termini e nelle quantità previste negli accordi stessi e alla piena esecuzione degli altri obblighi ivi assunti.

5. **Zone C1.** Le zone C1 sono quelle zone di espansione già previste nel PRG antecedente all'ultima Variante Generale. Esse sono elencate nella relazione del PSC e interessano una superficie territoriale pari complessivamente a mq. 248.400 circa.

La potenzialità edificatoria delle zone C1 è stabilita conformemente a quanto già previsto nel PRG pre-vigente, ed è complessivamente di mq. 96.161 di SU, pari ad un indice UT medio di circa 0,39 mq./mq.

I nuovi edifici dovranno avere NP max = 4.

In quelle zone C1 nelle quali, al momento dell'adozione del PSC, sia già stato approvato un piano attuativo, si applicano gli indici, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni del piano attuativo approvato. Quest'ultimo può anche essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria, né diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

6. **Zone C2.** Le zone C2 sono quelle zone di espansione inserite nel PRG in occasione dell'ultima Variante Generale, Esse sono elencate nella relazione del PSC e interessano una superficie territoriale pari complessivamente a mq. 412.730 ~~411.665~~ circa.

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

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

- UT max = 0,20 mq/mq nel comparto C2 di Limidi a sud della S.P. 1, sulla base di specifica convenzione già approvata;
- UT max = 0,20 mq/mq nel comparto C2 del Capoluogo a ovest della Via Gambisa sulla base di specifico accordo con le proprietà ex-art. 18 della L.R. 20/2000;
- UT max = 0,17 mq/mq (di cui 0,02 mq/mq per attività commerciali) nel comparto C2 di Limidi a sud della Via Papotti sulla base di specifico accordo con le proprietà ex-art. 18 della L.R. 20/2000;
- UT max = 0,35 nel comparto C2 del Capoluogo a sud della Via Serrasina sulla base di specifico accordo con le proprietà ex-art. 18 della L.R. 20/2000;
- UT max = 0,20 mq/mq, nel comparto C2 di Sozzigalli; sulla base di specifico accordo con le proprietà ex-art. 18 della L.R. 20/2000;
- **UT max = 0,35 nel comparto C2 del Capoluogo zona via I Maggio (comparto 13);**
- SU edificabile max = 11.121 (pari ad un UT di circa 0,23 mq/mq nel comparto C2 del capoluogo presso il prolungamento a sud di Via Arginetto, sulla base di specifico accordo con le proprietà ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

I parametri edilizi ed ambientali da rispettare nell'edificazione sono stabiliti nel POC nel rispetto dei limiti seguenti:

- SP min in generale = 60% della ST.
 - SP min = 50% della ST. nel solo comparto C2 del Capoluogo a ovest della Via Gambisa;
 - SP min = 30% della ST. nel solo comparto C2 del Capoluogo a sud della Via Serrasina;
- NP max = 4 nel capoluogo; = 3 nelle altre località;

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

- UF min = 0,5 mq/mq nel capoluogo; = 0,4 mq/mq nelle altre località.

7. Nelle zone C1 e C2 il POC definisce gli usi ammissibili; la destinazione d'uso principale deve essere la residenza (uso a), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse. Le funzioni complementari con la residenza (b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.5, b5, e1 ed f5) possono essere previste dal POC in misura non superiore al 40 % della SU edificabile di ciascun comparto.
Nel solo ambito C2 di Limidi a sud di Via Papotti è ammesso anche l'uso b2.2a.

7bis. In alcune zone C1 e C2 la Tav. 1 del PSC individua porzioni da destinare a parco urbano e servizi pubblici; in caso di attuazione, il POC dovrà prevedere in termini prescrittivi la cessione gratuita al Comune di tale area, con un margine di tolleranza del 5% in aumento o in diminuzione, potendone tuttavia precisare e modificare la forma e la posizione nell'ambito del comparto attuativo.

7ter. In caso di attuazione, il POC dovrà prevedere in termini prescrittivi che gli interventi da effettuarsi all'interno del comparto C2 del Capoluogo a ovest della Via Gambisa siano subordinati all'effettiva realizzazione di quota parte degli interventi di riequilibrio idraulico della rete fognaria principale della zona ovest del Capoluogo. In caso di inadempienza i costi di costruzione del collettore saranno rivalutati e ripartiti tra i soggetti attuatori, tali costi dovranno essere corrisposti all'amministrazione comunale nel caso i soggetti attuatori non intendano realizzare autonomamente le opere. Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi sono subordinati al collaudo degli interventi.

8. **Zone G2.** Nelle zone G2 il POC disciplina l'attuazione definendo gli usi ammissibili nell'ambito dei seguenti: b5, b2.7, b2.8, b4.2, b4.3, f2.4, f8.
Nel solo ambito G2 presso Via Primo Maggio individuato nella Tav. 1 del PSC con un asterisco, in relazione ad eventuali accordi per la realizzazione delle strutture pubbliche, è ammessa anche una quota di edificazione non superiore a 1000 mq. ad uso a1.
La potenzialità edificatoria di ciascuna zona G2 è definita dal POC nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed ambientali:

- UT max= 0,25 mq./mq.
- SP min = 60% della ST (detratti i parcheggi pubblici).

In casi particolari, ovvero in relazione al valore sociale delle opere da realizzare, il POC può specificamente prevedere un UT superiore o una SP inferiore a quelli sopra indicati.

Art. 2.10 –Dotazioni ecologiche e ambientali

4. Le dotazioni ecologiche e ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Contribuiscono alle dotazioni ecologiche e ambientali le fasce di rispetto degli elettrodotti e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei canali, il depuratore e la relativa fascia di rispetto, tutte individuate nella tav. 2 del PSC. Contribuisce altresì alle dotazioni ecologiche la fascia di attenzione di cui al precedente art 2.8 comma 9.

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

5. Il PSC individua in particolare alcune aree urbane a cui assegna la funzione primaria di dotazioni ecologiche in quanto aree verdi poste a separazione e filtro fra ambiti prevalentemente residenziali e ambiti specializzati per attività produttive, o in quanto fasce di rispetto di elettrodotti in area urbana. In tali aree non possono essere realizzate costruzioni le cui funzioni confliggano con la funzione primaria di dotazione ecologica. Possono essere e restare di proprietà privata, oppure fare parte del sistema del verde pubblico; in questo secondo caso la loro sistemazione non va orientata principalmente alla fruizione del verde, ma alla formazione di fasce alberate con associazioni vegetali idonee ad aumentarne la funzione ecologica di protezione.
6. Il PSC individua inoltre un'area periurbana ad est del capoluogo, non edificabile, da destinare prioritariamente a dotazioni ecologiche, con particolare riferimento alla realizzazione di vasche di laminazione delle acque reflue urbane; in tale area possono tuttavia essere realizzate anche sistemazioni a verde attrezzato e altri servizi collettivi. *Analogamente il PSC individua un' area periurbana a nord del Capoluogo destinata a vasca di laminazione, prevista nell'ambito del Progetto preliminare degli interventi di riequilibrio idraulico delle rete fognaria principale della zona ovest del capoluogo e relativo reticolo idrografico di recapito (scolo Gambisa) in relazione allo stato di fatto e alle previsioni urbanistiche', approvato con Del. G.C. n. 91 del 17/11/11.*

Art. 4.2 - Usi previsti e consentiti

1. Nel territorio rurale sono ammissibili i seguenti usi:
b2.6, c3, d1, d2, d4, f1.1, f1.3, f2.2.
2. Sono consentiti solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati nel RUE, i seguenti ulteriori usi:
a, b2.1, b2.5, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.3, b5.2, d3, d5, e1;
fermo restando quanto specificato ai commi seguenti.
3. Nel definire le condizioni e i limiti di compatibilità degli usi in caso di riuso del patrimonio edilizio esistente per funzioni diverse da quelle agricole, il RUE tiene conto dell'esigenza di limitare l'incremento di carico urbanistico nel territorio rurale in relazione alle condizioni di più debole infrastrutturazione. A tal fine il RUE:
 - stabilisce il numero massimo di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio in relazione alle caratteristiche tipologiche;
 - può stabilire limitazioni riguardo a particolari tipi d'uso e all'entità delle singole attività economiche insediabili in relazione alle caratteristiche e funzionalità della viabilità pubblica di accesso, in relazione alla presenza e capacità delle altre reti di urbanizzazione, in relazione alla presenza di particolari condizioni di rischio idraulico, in relazione ad altri eventuali fattori di impatto ambientale.
 Le condizioni di compatibilità sono inoltre determinate in relazione al rispetto della zonizzazione acustica vigente.
4. In relazione al riuso di edifici preesistenti per gli usi b2.7, b4.2, b4.3, d5, di cui al precedente comma 2, il POC può disciplinare, con riferimento a specifiche attività, la realizzazione di edifici

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

di servizio e altri manufatti funzionali all'attività, dettandone i limiti e le condizioni per il corretto inserimento ambientale. In relazione a tali attività è comunque esclusa la realizzazione di residenze al di là di quanto ordinariamente consentito negli interventi di recupero di edifici preesistenti.

5. Nel territorio rurale il RUE disciplina le condizioni di ammissibilità per intervento edilizio diretto di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili entro i limiti di potenza che non richiedono la procedura dell'autorizzazione unica ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 387 del 29/12/2003 e successive modificazione.
6. Nel territorio rurale, il RUE può inoltre disciplinare la possibilità e le condizioni di ammissibilità, per le aziende agricole, di realizzare impianti per la produzione energetica da biomasse o biogas di origine agricola o zootecnica locale, stabilendo un limite di potenza comunque non superiore a 1,0 MW. Impianti di potenza superiore o che utilizzino altre fonti energetiche rinnovabili possono eventualmente essere previsti in sede di POC sulla base di preventive e specifiche valutazioni riguardo all'idoneità del sito e ai profili di impatto. In ogni caso, ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo va subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli aspetti di impatto ambientale, le eventuali mitigazioni necessarie e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.
7. Il PSC individua con apposita simbologia i lotti isolati in territorio rurale contenenti immobili destinati ad attività produttive. Per tali immobili il RUE disciplina gli interventi ammissibili di consolidamento delle attività produttive in essere, gli usi ammissibili del contenitore in caso di dismissione dell'attività in essere e gli eventuali interventi di mitigazione del loro impatto paesaggistico.
8. Nel solo caso di un'attività produttiva individuata con specifica simbologia nella Tav. 1.2 in quanto del settore agroindustriale (mangimificio), in sede di POC possono essere programmati specifici interventi anche di ampliamento, definendone il limite massimo, a condizione che:
 - sia verificata l'adeguatezza delle condizioni di urbanizzazione (viabilità di accesso, allacciamenti alle reti, smaltimento reflui);
 - siano previste adeguate opere di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici, anche attraverso l'impianto di opportune cortine arboreo-arbustive;
 - l'attuazione sia subordinata alla sottoscrizione di un accordo o convenzione, accompagnata da congrue garanzie, che preveda l'obbligo di demolizione delle opere di ampliamento assentite e di bonifica del sito in caso di dismissione dell'attività o di subentro di altra attività non di tipo agro-industriale.
9. *Il PSC individua inoltre con apposita simbologia aree per attrezzature, spazi collettivi e/o di interesse pubblico nel territorio rurale, la cui realizzazione ed attuazione è demandata al POC: - l'area per il poligono di tiro presso Sozzigalli, con funzioni connesse alla pubblica sicurezza e ad attività sportive, destinato ai seguenti usi: f.5, b4.3, b4.4 limitatamente alle attività di tiro a segno e tiro a volo. A tale tipologia di attrezzatura è assegnata la possibilità di realizzare strutture leggere di servizio, da destinarsi esclusivamente a servizi igienici e spogliatoi, fino ad un massimo di 40 mq di Su, previa realizzazione di idonea viabilità con accesso da via Ponterotto. La previsione è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione, accompagnata da congrue garanzie, che preveda gli impegni del richiedente riguardo all'adeguamento delle reti di*

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) 2013 II°
RELAZIONE**

urbanizzazione e la realizzazione di opere di mitigazione ambientale dell'insediamento; l'obbligo di demolizione delle strutture leggere assentite in caso di cessazione dell'attività, nonché di ripristino delle condizioni ante-operam; precise garanzie riguardo la continuità delle attività, il divieto di subentro di attività diverse e all'obbligo di demolizione delle strutture leggere in caso di dell'attività.

- **Allegato 2: “Schede del censimento generale degli edifici in zona extraurbana”**

COMUNE DI SOLIERA

CENSIMENTO GENERALE DEGLI EDIFICI IN ZONA EXTRAURBANA

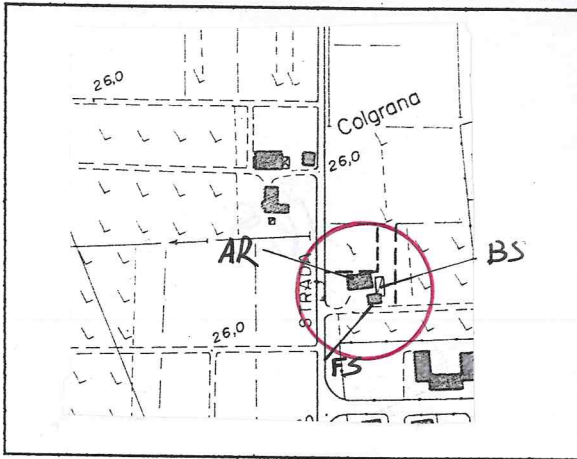
LOCALITA' :

VIA : *GIATTI SA*

N° CIVICO : *79*

SCHEDA N° :

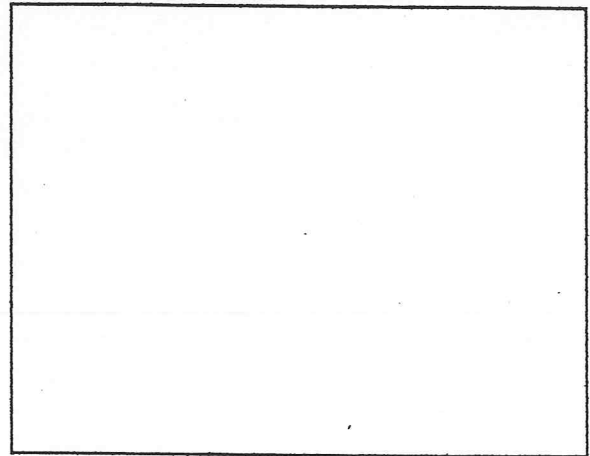
475



Stralcio C.T.R. — Scala 1 : 5000



Edifici di interesse



Identificazione censuaria 1850

Ing. P. Riccardi



RILIEVO FOTOGRAFICO D' INSIEME

ELEMENTI IDENTIFICATIVI E DI DESCRIZIONE GENERALE

- NUMERO DI EDIFICI COSTITUENTI L'AGGREGAZIONE

3

- CARATTERI TIPOLOGICI DELLE COSTRUZIONI

- | | | |
|-------------------|-------------------------------------|-------|
| Abitazione rurale | <input checked="" type="checkbox"/> | AR |
| Fienile / stalla | <input checked="" type="checkbox"/> | FS |
| Barchessa | <input type="checkbox"/> | BA |
| Forno | <input type="checkbox"/> | FO |
| Bassocomodo | <input checked="" type="checkbox"/> | BS |
| Chiesa | <input type="checkbox"/> | CH |
| Villa | <input type="checkbox"/> | VI |
| Casa padronale | <input type="checkbox"/> | CP |
| Oratorio | <input type="checkbox"/> | OR |
| Altro (_____) | <input type="checkbox"/> | |

NOTE :

- TIPOLOGIA INSEDIATIVA

- | | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ad elementi separati | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ad elementi congiunti | <input type="checkbox"/> |
| A corte | <input type="checkbox"/> |
| Edificio singolo | <input type="checkbox"/> |

- AREA DI PERTINENZA

- | | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Viale d' accesso | <input type="checkbox"/> |
| Alberi d' alto fusto | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Aia | <input type="checkbox"/> |
| Giardino | <input type="checkbox"/> |
| Pavimentazioni originarie | <input type="checkbox"/> |
| Recinzioni originarie | <input type="checkbox"/> |
| Pozzo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fontana | <input type="checkbox"/> |
| Altro (_____) | <input type="checkbox"/> |
| Altro (_____) | <input type="checkbox"/> |

- IMPIANTI ESISTENTI

Acqua potabile :	Pozzo	<input type="checkbox"/>
	Acquedotto	<input type="checkbox"/>
Luce elettrica		<input type="checkbox"/>
Telefono		<input type="checkbox"/>
Riscaldamento a caldaia centralizzata		<input type="checkbox"/>
Riscaldamento a produttori singoli		<input type="checkbox"/>
Fognature :	Dinamica	<input type="checkbox"/>
	Statica (Fossa biologica)	<input type="checkbox"/>

- VIABILITA' D' ACCESSO

Sterrata	<input type="checkbox"/>
Pedonale	<input type="checkbox"/>
Sterrata / pedonale	<input checked="" type="checkbox"/>
Asfaltata	<input type="checkbox"/>

-FAMIGLIE

Numero di famiglie	<input type="checkbox"/>	
Numero di persone	<input type="checkbox"/>	
Eta' :		
	Ragazzi (fino ai 25 anni)	<input type="checkbox"/>
	Adulti (dai 25 ai 65 anni)	<input type="checkbox"/>
	Anziani (oltre i 65 anni)	<input type="checkbox"/>

- TIPI DI COLTURA PRATICATI PREVALENTEMENTE (solo per aziende agricole)

Intensiva (Frutteto)

Seminativa

Allevamenti

Mista

- DIMENSIONI DELL'AZIENDA AGRICOLA

Da 0 a 1 ettaro

Da 1 a 3 ettari

Da 3 a 6 ettari

Oltre i 6 ettari

- GESTIONE DELL' AZIENDA AGRICOLA

Coltivatore diretto

Terreno ceduto in affitto

Altro (_____)

**ELEMENTI DESCRITTIVI DI CIASCUN EDIFICIO DI INTERESSE
STORICO - TESTIMONIALE**

AR	FS	BA	FO	BS	CH	VI	CP	OR
----	----	----	----	----	----	----	----	----	-------

-EPOCA DI COSTRUZIONE

Fino al 1800

Fino al 1900

Fino al 1945

Dopo il 1945 : 1945 - 1960

 1960 - 1980

 Dopo il 1980

X	X			X					

- STATO DI CONSERVAZIONE

Buono

Mediocre

Cattivo

X	X			X					

- NUMERO DI PIANI

2	2			1					
---	---	--	--	---	--	--	--	--	--

- DESTINAZIONI D' USO

Abitazione

Servizi agricoli : Zootecnici

 Lavorativi (Caseifici)

 Magazzini (Rimesse)

Servizi non agricoli

Laboratorio artigiano

Negozi , bar , ristoranti

Edificio inutilizzato

Altro (_____)

X	X			X					

AR	FS	BA	FO	BS	CH	VI	CP	OR
----	----	----	----	----	----	----	----	----	------

- TIPOLOGIA DI COPERTURA

A una falda

A due falde (Capanna)

A quattro falde (Padiglione)

Composta

Altro (_____)

	X			X					
X									

- MATERIALE DI COPERTURA

Coppi

Tegole piane

Altro (_____)

X	X			X					

- ELEMENTI DI INTERESSE TIPOLOGICO / ARCHITETTONICO

Altana

Abbaini

Torre colombaia

Terrazze / balconi

Veranda

Portico / loggia

Scala esterna

Portale / porta morta

Nicchie

Comignoli

Cornici / rilievi / decorazioni

Infissi di pregio

Aperture frangisole

Altro (_____)

AR	FS	BA	FO	BS	CH	VI	CP	OR
----	----	----	----	----	----	----	----	----	-------

- PIANTA

Quadrangolare

Rettangolare

Articolata

	X			X						
X										

- FINITURE INVOLUCRO ESTERNO

Intonaco

Struttura a vista

Altro (_____)

X				X						
	X									

- ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE

Assenti

Leggere

Gravi

Totali

X	X			X						

- CLASSIFICAZIONE AI SENSI DELLA L.R. 47 / 78

Restauro scientifico

A / 1

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Restauro e risanamento conservativo :

Tipo A

A / 2A

Tipo B

A / 2B

Ripristino tipologico

Demolizione

Recupero / risanamento aree libere

NOTE :

475



COMUNE DI SOLIERA

CENSIMENTO GENERALE DEGLI EDIFICI IN ZONA EXTRAURBANA

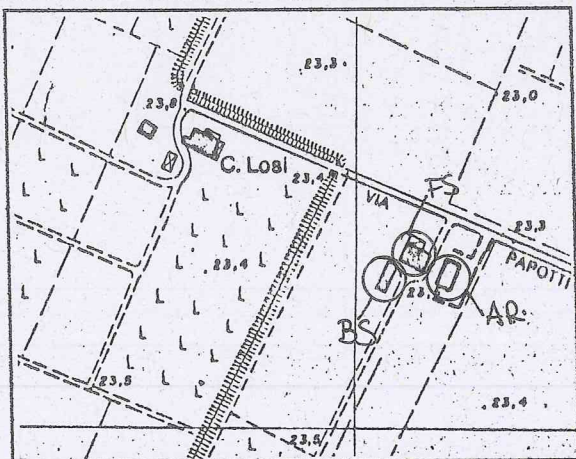
LOCALITA': LIMIDI

VIA: PAPOTTI


N° CIVICO: 30

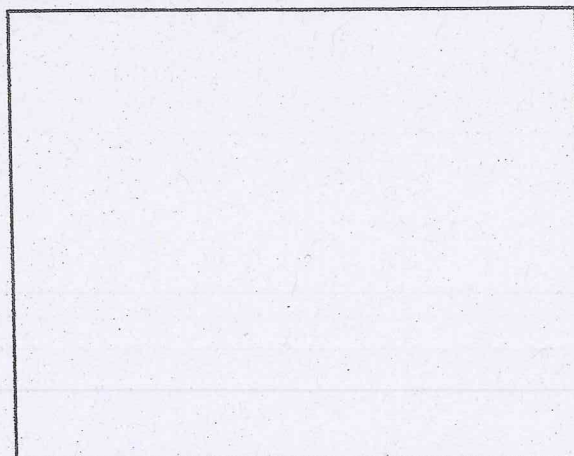
SCHEDA N°:

136



Stralcio C.T.R. — Scala 1 : 5000

 Edifici di interesse



Identificazione censuaria 1850
Ing. P. Riccardi



RILIEVO FOTOGRAFICO D' INSIEME

AR



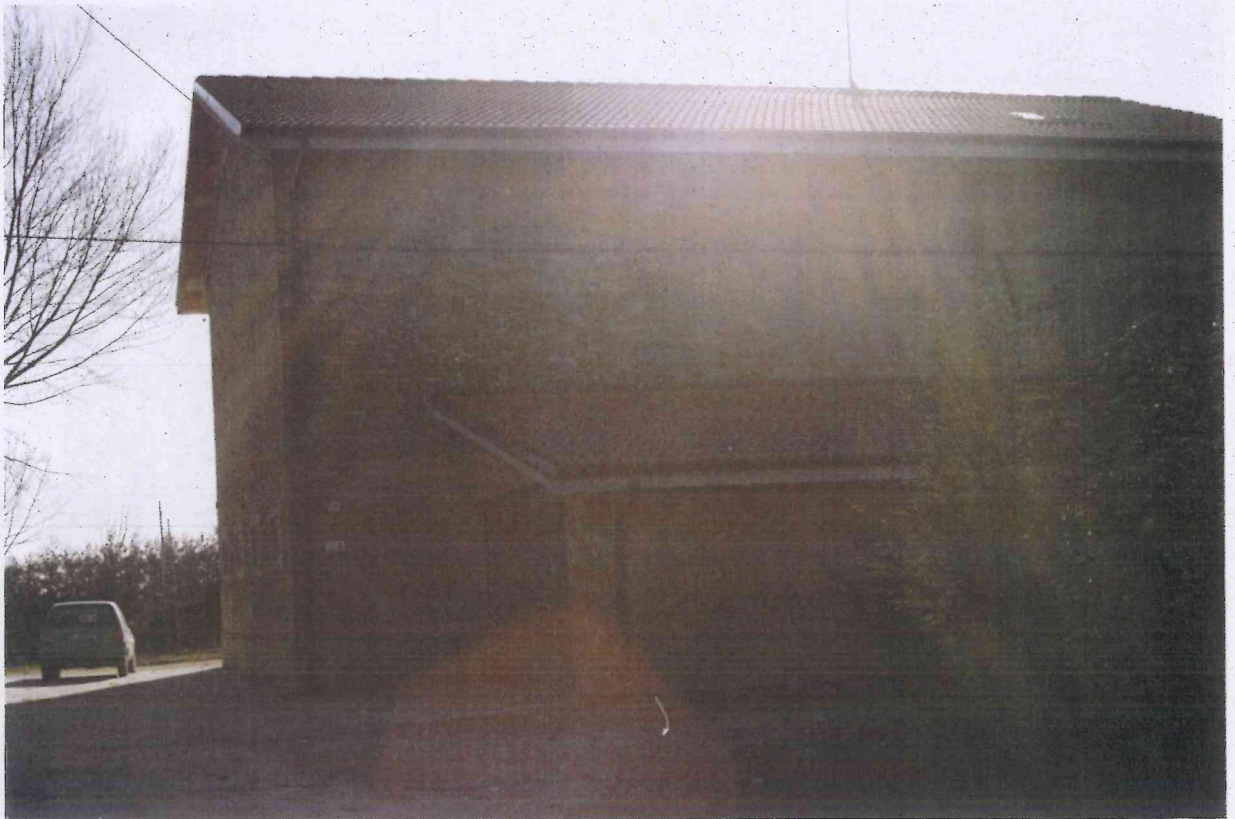
FS



BS



FS



ELEMENTI IDENTIFICATIVI E DI DESCRIZIONE GENERALE

- NUMERO DI EDIFICI COSTITUENTI L'AGGREGAZIONE

3

- CARATTERI TIPOLOGICI DELLE COSTRUZIONI

Abitazione rurale	<input checked="" type="checkbox"/>	AR
Fienile / stalla	<input checked="" type="checkbox"/>	FS
Barchessa	<input type="checkbox"/>	BA
Forno	<input type="checkbox"/>	FO
Bassocomodo	<input checked="" type="checkbox"/>	BS
Chiesa	<input type="checkbox"/>	CH
Villa	<input type="checkbox"/>	VI
Casa padronale	<input type="checkbox"/>	CP
Oratorio	<input type="checkbox"/>	OR
Altro (_____)	<input type="checkbox"/>

NOTE :

- TIPOLOGIA INSEDIATIVA

Ad elementi separati	<input checked="" type="checkbox"/>
Ad elementi congiunti	<input type="checkbox"/>
A corte	<input type="checkbox"/>
Edificio singolo	<input type="checkbox"/>

- AREA DI PERTINENZA

Viale d' accesso	<input type="checkbox"/>
Alberi d' alto fusto	<input type="checkbox"/>
Aia	<input type="checkbox"/>
Giardino	<input type="checkbox"/>
Pavimentazioni originarie	<input type="checkbox"/>
Recinzioni originarie	<input type="checkbox"/>
Pozzo	<input checked="" type="checkbox"/>
Fontana	<input type="checkbox"/>
Altro (_____)	<input type="checkbox"/>
Altro (_____)	<input type="checkbox"/>

- IMPIANTI ESISTENTI

Acqua potabile :	Pozzo	<input checked="" type="checkbox"/>
	Acquedotto	<input checked="" type="checkbox"/>
Luce elettrica		<input checked="" type="checkbox"/>
Telefono		<input checked="" type="checkbox"/>
Riscaldamento a caldaia centralizzata		<input type="checkbox"/>
Riscaldamento a produttori singoli		<input checked="" type="checkbox"/>
Fognature :	Dinamica	<input type="checkbox"/>
	Statica (Fossa biologica)	<input checked="" type="checkbox"/>

- VIABILITA' D' ACCESSO

Sterrata	<input type="checkbox"/>
Pedonale	<input type="checkbox"/>
Sterrata / pedonale	<input checked="" type="checkbox"/>
Asfaltata	<input type="checkbox"/>

-FAMIGLIE

Numero di famiglie	<input type="text" value="2"/>
Numero di persone	<input type="text" value="5"/>
Eta' : Ragazzi (fino ai 25 anni)	<input type="text" value="1"/>
Adulti (dai 25 ai 65 anni)	<input type="text" value="3"/>
Anziani (oltre i 65 anni)	<input type="text" value="1"/>

- TIPI DI COLTURA PRATICATI PREVALENTEMENTE (solo per aziende agricole)

Intensiva (Frutteto)

Seminativa

Allevamenti

Mista

- DIMENSIONI DELL'AZIENDA AGRICOLA

Da 0 a 1 ettaro

Da 1 a 3 ettari

Da 3 a 6 ettari

Oltre i 6 ettari

- GESTIONE DELL' AZIENDA AGRICOLA

Coltivatore diretto

Terreno ceduto in affitto

Altro (_____)

**ELEMENTI DESCRITTIVI DI CIASCUN EDIFICIO DI INTERESSE
STORICO - TESTIMONIALE**

AR	FS	BA	FO	BS	CH	VI	CP	OR
----	----	----	----	----	----	----	----	----	-------

-EPOCA DI COSTRUZIONE

Fino al 1800
 Fino al 1900
 Fino al 1945
 Dopo il 1945 : 1945 - 1960
 1960 - 1980
 Dopo il 1980

	X				X														
X																			

- STATO DI CONSERVAZIONE

Buono
 Mediocre
 Cattivo

X																			
		X				X													

- NUMERO DI PIANI

2	2			2															
---	---	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

- DESTINAZIONI D' USO

Abitazione
 Servizi agricoli : Zootechnici
 Lavorativi (Caseifici)
 Magazzini (Rimesse)
 Servizi non agricoli
 Laboratorio artigiano
 Negozi , bar , ristoranti
 Edificio inutilizzato
 Altro (_____)

X																			
									X										
		X																	

AR	FS	BA	FO	BS	CH	VI	CP	OR
----	----	----	----	----	----	----	----	----	-------

- TIPOLOGIA DI COPERTURA

A una falda

A due falde (Capanna)

A quattro falde (Padiglione)

Composta

Altro (_____)

					X					
X	X									

- MATERIALE DI COPERTURA

Coppi

Tegole piane

Altro (_____)

X	X			X						

- ELEMENTI DI INTERESSE TIPOLOGICO / ARCHITETTONICO

Altana

Abbaini

Torre colombaia

Terrazze / balconi

Veranda

Portico / loggia

Scala esterna

Portale / porta morta

Nicchie

Comignoli

Cornici / rilievi / decorazioni

Infissi di pregio

Aperture frangisole

Altro (_____)

X										
X										
X										
							X			
X										
	X									

AR	FS	BA	FO	BS	CH	VI	CP	OR
----	----	----	----	----	----	----	----	----	-------

- PIANTA

Quadrangolare

Rettangolare

Articolata

X																			
	X				X														

- FINITURE INVOLUCRO ESTERNO

Intonaco

Struttura a vista

Altro (_____)

X																			
	X				X														

- ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE

Assenti

Leggere

Gravi

Totali

X	X				X														

- CLASSIFICAZIONE AI SENSI DELLA L.R. 47 / 78

Restauro scientifico

A / 1

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Restauro e risanamento conservativo :

Tipo A

A / 2A

Tipo B

A / 2B

Ripristino tipologico

Demolizione

Recupero / risanamento aree libere

NOTE :



Vista da nord est



Vista da nord ovest

COMUNE DI SOLIERA

CENSIMENTO GENERALE DEGLI EDIFICI IN ZONA EXTRAURBANA

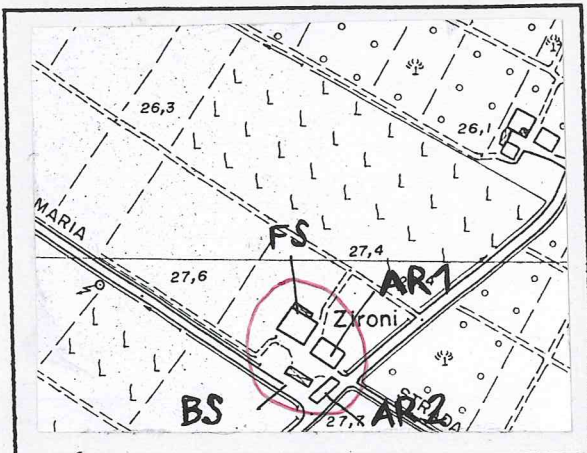
LOCALITA' :

VIA : STRADA CANALE

N° CIVICO : 133

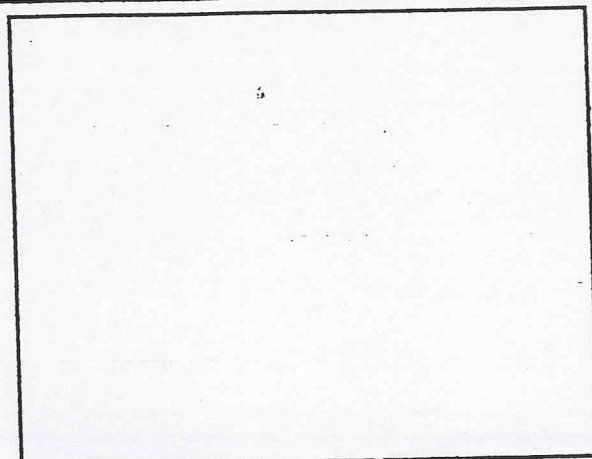
SCHEDA N° :

286



Stralcio C.T.R. -- Scala 1 : 5000

Edifici di interesse



Identificazione censuaria 1850
Ing. P. Riccardi



RILIEVO FOTOGRAFICO D' INSIEME

- NUMERO DI EDIFICI COSTITUENTI L'AGGREGAZIONE

4

- CARATTERI TIPOLOGICI DELLE COSTRUZIONI

- | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------|
| Abitazione rurale | <input checked="" type="checkbox"/> | AR 1 |
| Fienile / stalla | <input checked="" type="checkbox"/> | FS |
| Barchessa | <input type="checkbox"/> | BA |
| Forno | <input type="checkbox"/> | FO |
| Bassocomodo | <input checked="" type="checkbox"/> | BS |
| Chiesa | <input type="checkbox"/> | CH |
| Villa | <input type="checkbox"/> | VI |
| Casa padronale | <input type="checkbox"/> | CP |
| Oratorio | <input type="checkbox"/> | OR |
| Altro (ABITAZIONE RURALE) | <input checked="" type="checkbox"/> | AR 2 |

NOTE :

- TIPOLOGIA INSEDIATIVA

- | | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ad elementi separati | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ad elementi congiunti | <input type="checkbox"/> |
| A corte | <input type="checkbox"/> |
| Edificio singolo | <input type="checkbox"/> |

- AREA DI PERTINENZA

- | | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Viale d' accesso | <input type="checkbox"/> |
| Alberi d' alto fusto | <input type="checkbox"/> |
| Aia | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Giardino | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Pavimentazioni originarie | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Recinzioni originarie | <input type="checkbox"/> |
| Pozzo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fontana | <input type="checkbox"/> |
| Altro (_____) | <input type="checkbox"/> |
| Altro (_____) | <input type="checkbox"/> |

- IMPIANTI ESISTENTI

Acqua potabile :	Pozzo	<input type="checkbox"/>
	Acquedotto	<input checked="" type="checkbox"/>
Luce elettrica		<input checked="" type="checkbox"/>
Telefono		<input checked="" type="checkbox"/>
Riscaldamento a caldaia centralizzata		<input checked="" type="checkbox"/>
Riscaldamento a produttori singoli		<input type="checkbox"/>
Fognature :	Dinamica	<input type="checkbox"/>
	Statica (Fossa biologica)	<input checked="" type="checkbox"/>

- VIABILITA' D' ACCESSO

Sterrata	<input type="checkbox"/>
Pedonale	<input type="checkbox"/>
Sterrata / pedonale	<input type="checkbox"/>
Asfaltata	<input checked="" type="checkbox"/>

-FAMIGLIE

Numero di famiglie	<input type="text" value="1"/>
Numero di persone	<input type="text" value="3"/>
Eta' :	
Ragazzi (fino ai 25 anni)	<input type="text"/>
Adulti (dai 25 ai 65 anni)	<input type="text" value="3"/>
Anziani (oltre i 65 anni)	<input type="text"/>

- TIPI DI COLTURA PRATICATI PREVALENTEMENTE (solo per aziende agricole)

Intensiva (Frutteto)

Seminativa

Allevamenti

Mista

- DIMENSIONI DELL'AZIENDA AGRICOLA

Da 0 a 1 ettaro

Da 1 a 3 ettari

Da 3 a 6 ettari

Oltre i 6 ettari

(20 B10LCHE)

- GESTIONE DELL' AZIENDA AGRICOLA

Coltivatore diretto

Terreno ceduto in affitto

Altro (_____)

**ELEMENTI DESCRITTIVI DI CIASCUN EDIFICIO DI INTERESSE
STORICO - TESTIMONIALE**

AR1	FS	BA	FO	BS	CH	VI	CP	OR	AR2
-----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

-EPOCA DI COSTRUZIONE

- Fino al 1800
- Fino al 1900
- Fino al 1945
- Dopo il 1945 : 1945 - 1960
- 1960 - 1980
- Dopo il 1980

X	X			X						X

- STATO DI CONSERVAZIONE

- Buono
- Mediocre
- Cattivo

X	X															X
						X										

- NUMERO DI PIANI

3	2			2						3
---	---	--	--	---	--	--	--	--	--	---

- DESTINAZIONI D' USO

- Abitazione
- Servizi agricoli : Zootecnici
- Lavorativi (Caseifici)
- Magazzini (Rimesse)
- Servizi non agricoli
- Laboratorio artigiano
- Negozi , bar , ristoranti
- Edificio inutilizzato
- Altro (_____)

X																
		X														X
																X
								X								X

- PIANTA

Quadrangolare

Rettangolare

Articolata

X	X								
				X					X

- FINITURE INVOLUCRO ESTERNO

Intonaco

Struttura a vista

Altro (_____)

X									
	X			X					X

- ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE

Assenti

Leggere

Gravi

Totali

X	X			X					X

- CLASSIFICAZIONE AI SENSI DELLA L.R. 47 / 78

Restauro scientifico

A / 1

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Restauro e risanamento conservativo :

Tipo A

A / 2A

Tipo B

A / 2B

Ripristino tipologico

Demolizione

Recupero / risanamento aree libere

NOTE :



AR 2

BS



AR 2

BS

COMUNE DI SOLIERA

CENSIMENTO GENERALE DEGLI EDIFICI IN ZONA EXTRAURBANA

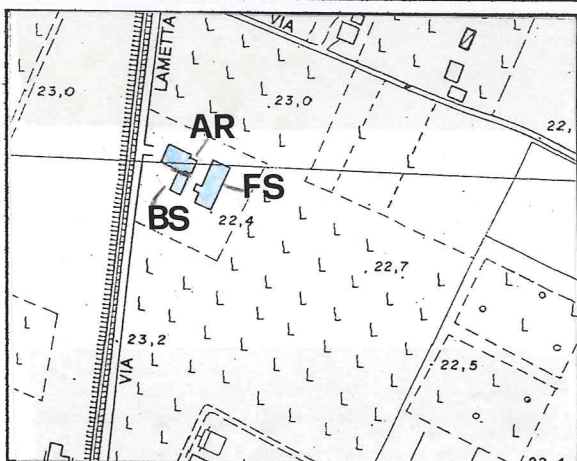
LOCALITA' : ~~LAMETTA~~ LIMIDI

VIA : LAMETTA

N° CIVICO : 24

SCHEDA N° :

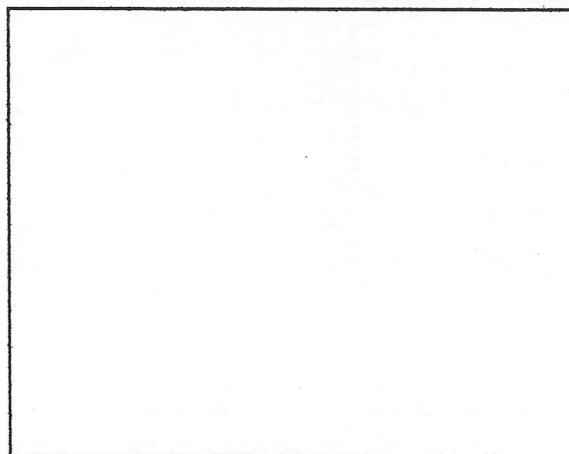
540



Stralcio C.T.R. — Scala 1 : 5000



Edifici di interesse



Identificazione censuaria 1850

Ing. P.Riccardi



RILIEVO FOTOGRAFICO D ' INSIEME

- NUMERO DI EDIFICI COSTITUENTI L'AGGREGAZIONE

3

- CARATTERI TIPOLOGICI DELLE COSTRUZIONI

Abitazione rurale	<input checked="" type="checkbox"/>	AR
Fienile / stalla	<input checked="" type="checkbox"/>	FS
Barchessa	<input type="checkbox"/>	BA
Forno	<input type="checkbox"/>	FO
Bassocomodo	<input checked="" type="checkbox"/>	BS
Chiesa	<input type="checkbox"/>	CH
Villa	<input type="checkbox"/>	VI
Casa padronale	<input type="checkbox"/>	CP
Oratorio	<input type="checkbox"/>	OR
Altro (_____)	<input type="checkbox"/>

NOTE :

- TIPOLOGIA INSEDIATIVA

Ad elementi separati	<input checked="" type="checkbox"/>
Ad elementi congiunti	<input type="checkbox"/>
A corte	<input type="checkbox"/>
Edificio singolo	<input type="checkbox"/>

- AREA DI PERTINENZA

Viale d' accesso	<input type="checkbox"/>
Alberi d' alto fusto	<input type="checkbox"/>
Aia	<input type="checkbox"/>
Giardino	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentazioni originarie	<input type="checkbox"/>
Recinzioni originarie	<input type="checkbox"/>
Pozzo	<input checked="" type="checkbox"/>
Fontana	<input type="checkbox"/>
Altro (_____)	<input type="checkbox"/>
Altro (_____)	<input type="checkbox"/>

- IMPIANTI ESISTENTI

Acqua potabile :	Pozzo	<input checked="" type="checkbox"/>
	Acquedotto	<input checked="" type="checkbox"/>
Luce elettrica		<input checked="" type="checkbox"/>
Telefono		<input checked="" type="checkbox"/>
Riscaldamento a caldaia centralizzata		<input checked="" type="checkbox"/>
Riscaldamento a produttori singoli		<input type="checkbox"/>
Fognature :	Dinamica	<input type="checkbox"/>
	Statica (Fossa biologica)	<input checked="" type="checkbox"/>

GAS

- VIABILITA' D' ACCESSO

Sterrata	<input checked="" type="checkbox"/>
Pedonale	<input type="checkbox"/>
Sterrata / pedonale	<input type="checkbox"/>
Asfaltata	<input type="checkbox"/>

-FAMIGLIE

Numero di famiglie	<input type="checkbox" value="1"/>
Numero di persone	<input type="checkbox" value="3"/>
Eta' :	<input checked="" type="checkbox"/>
Ragazzi (fino ai 25 anni)	
Adulti (dai 25 ai 65 anni)	<input type="checkbox" value="1"/>
Anziani (oltre i 65 anni)	<input type="checkbox" value="2"/>

- TIPI DI COLTURA PRATICATI PREVALENTEMENTE (solo per aziende agricole)

Intensiva (Frutteto)

Seminativa

Allevamenti

Mista

- DIMENSIONI DELL'AZIENDA AGRICOLA

Da 0 a 1 ettaro

Da 1 a 3 ettari

Da 3 a 6 ettari

Oltre i 6 ettari

- GESTIONE DELL' AZIENDA AGRICOLA

Coltivatore diretto

Terreno ceduto in affitto

Altro (_____)

**ELEMENTI DESCRITTIVI DI CIASCUN EDIFICIO DI INTERESSE
STORICO - TESTIMONIALE**

AR	FS	BA	FO	BS	CH	VI	CP	OR
---------------	---------------	----	----	---------------	----	----	----	----	-------

-EPOCA DI COSTRUZIONE

Fino al 1800

Fino al 1900

Fino al 1945

Dopo il 1945 : 1945 - 1960

 1960 - 1980

 Dopo il 1980

X	X			X						

- STATO DI CONSERVAZIONE

Buono

Mediocre

Cattivo

X	X			X						

- NUMERO DI PIANI

2	1			1						
---	---	--	--	---	--	--	--	--	--	--

- DESTINAZIONI D' USO

Abitazione

Servizi agricoli : Zootechnici

 Lavorativi (Caseifici)

 Magazzini (Rimesse)

Servizi non agricoli

Laboratorio artigiano

Negozi , bar , ristoranti

Edificio inutilizzato

Altro (_____)

X				X						
		X								

AR	FS	BA	FO	BS	CH	VI	CP	OR
----	----	----	----	----	----	----	----	----	-------

- TIPOLOGIA DI COPERTURA

A una falda

A due falde (Capanna)

A quattro falde (Padiglione)

Composta

Altro (_____)

	X									
X				X						

- MATERIALE DI COPERTURA

Coppi

Tegole piane

Altro (_____)

X	X			X						

- ELEMENTI DI INTERESSE TIPOLOGICO / ARCHITETTONICO

Altana

Abbaini

Torre colombaia

Terrazze / balconi

Veranda

Portico / loggia

Scala esterna

Portale / porta morta

Nicchie

Comignoli

Cornici / rilievi / decorazioni

Infissi di pregio

Aperture frangisole

Altro (_____)

X										
X				X						

AR	ES	BA	FO	BS	CH	VI	CP	OR
----	----	----	----	----	----	----	----	----	-------

- PIANTA

Quadrangolare

Rettangolare

Articolata

X	X				X								

- FINITURE INVOLUCRO ESTERNO

Intonaco

Struttura a vista

Altro (_____)

X	X				X								

- ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE

Assenti

Leggere

Gravi

Totali

X	X				X								

- CLASSIFICAZIONE AI SENSI DELLA L.R. 47 / 78

Restauro scientifico

A / 1

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Restauro e risanamento conservativo :

Tipo A

A / 2A

Tipo B

A / 2B

Ripristino tipologico

Demolizione

Recupero / risanamento aree libere

NOTE :