

COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

IL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE COMUNALE

Ai sensi legge regionale 16/2012

Norme di Attuazione
approvazione

il Sindaco
dott. Roberto Solomita

il Segretario Comunale
dott.ssa Marcella Vienna Rocchi

Adozione:
delibera C.C. n.46 del 08.04.2014

Approvazione:
delibera C.C. n.78 del 29.07.2014

Progettisti:
Arch. Alessandro Bettio
Arch. Lorenza Manzini

Indice

Art. 1 - Oggetto e finalità del Piano della Ricostruzione.....	1
Art. 2 - Elaborati costitutivi il Piano della Ricostruzione.....	2
Art. 3 - Modalità di attuazione degli interventi previsti dal PdR.....	2
Art. 4 - Specifiche in merito ai diversi tipi di intervento edilizio per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012.....	3
Art. 5 - Interventi in ambito urbanizzato o urbanizzabile a seguito degli eventi sismici del maggio 2012.....	4
Art. 6 - Interventi in ambito extraurbano sul patrimonio edilizio esistente danneggiato a seguito degli eventi sismici del maggio 2012: disposizioni generali	5
Art. 7 - Immobili precedentemente vincolati dalla pianificazione comunale per i quali è prevista la decadenza del vincolo a seguito del sisma del maggio 2012	6
Art. 8 - Riduzione del rischio sismico.....	6
Allegato 1 - Artt.5.1.1, 5.1.2, e 5.1.12 del RUE così come modificati dal Piano della Ricostruzione	8
(RUE) CAPO 5.1 – Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni	8
(RUE) Art. 5.1.1 – Tipologie edilizie, sagoma e coperture in territorio rurale	8
(RUE) Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature	9
(RUE) Art. 5.1.12 – Sistemazione degli spazi pertinenziali in territorio rurale	10
Allegato 2 - Accordo di Pianificazione ai sensi dell’art. 18 della L.R. 20/2000 - Rep. 55 – 08.04.2014.....	11

Art. 1**Oggetto e finalità del Piano della Ricostruzione.**

- 1) Le presenti norme, sono state redatte ai sensi della L.R. n. 16 del 21 dicembre 2012 successivamente integrata dall'ordinanza n. 60 del 27 maggio 2013, nel rispetto delle Ordinanze e degli Atti emessi dal Commissario delegato per la ricostruzione nonché di tutti i provvedimenti regionali e nazionali che sono intervenuti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e 29 maggio 2012.
- 2) Secondo gli atti di cui al punto precedente, i comuni interessati dal sisma si possono dotare di uno specifico piano denominato "Piano della Ricostruzione", d'ora in avanti abbreviato in PdR, con il quale disciplinare quanto indicato all'art. 12 della L.R. 16/2012. In particolare il PdR del Comune di Soliera ha per oggetto:
 - a) la revisione di vincoli di tutela e conservazione sugli edifici costituenti Beni edilizi di interesse storico e Beni edilizi di interesse storico testimoniale o ambientale individuati dalla pianificazione comunale, ai sensi dell'art.6, comma 3 della L.R. 16/2012, che sono stati oggetto di ordinanza di demolizione per pubblica incolumità, che sono crollati o per i quali è pervenuta richiesta comprensiva di perizia asseverata;
 - b) l'accorpamento, presso il centro aziendale esistente, degli edifici rurali non abitativi sparsi, facenti parte di un'azienda agricola, ai sensi dell'art. 9, comma 5 lett. a) della L.R. 16/2012;
 - c) la delocalizzazione di fabbricati sparsi non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola ai sensi dell'art. 9, comma 5, lett. b) della L.R. 16/2012;
 - d) la disciplina per la ricostruzione degli immobili di cui alle precedenti lettera a) e b) e c), con integrazioni della normativa di RUE vigente riguardo agli interventi in zona agricola;
 - e) l'individuazione del nuovo polo scolastico del capoluogo, realizzato in stato di emergenza in un comparto attuativo residenziale già approvato, con conseguente nuova previsione di un PUA residenziale a fini compensativi e di nuova area a verde pubblico per servizi sportivi in stretta adiacenza, di cui all'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, che qui si allega quale parte integrante.
- 3) La L.R. 16/2012 e l'Ordinanza n. 60/2013 disciplinano dettagliatamente i contenuti del PdR con l'evidente obiettivo di farne uno strumento sovraordinato rispetto alla pianificazione vigente e immediatamente operativo. Il PdR si configura quindi contemporaneamente come Variante sia al Piano Strutturale Comunale (PSC), che al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ed al Piano Operativo Comunale (POC) nonché alle relative Norme Tecniche di attuazione degli stessi. Il Quadro Conoscitivo del PdR è parte integrante del Quadro Conoscitivo della pianificazione esistente e la relativa Valutazione strategica ambientale territoriale (Valsat).
- 4) La ricognizione del danno presente sul territorio comunale di Soliera, documentata ed illustrata negli atti di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 23 aprile 2013, cui si rinvia, e nella Relazione al Piano della Ricostruzione, attesta che, nel caso di Soliera, i danni provocati dal sisma hanno interessato immobili sparsi sia all'interno del centro urbano che in ambito rurale, a tipologia isolata, individuabili in modo puntuale.
- 5) Il presente documento è applicabile su tutti gli immobili presenti sul territorio comunale che siano stati danneggiati dal sisma.
- 6) Queste norme e le Schede relative alle revisioni di vincolo e alle richieste di delocalizzazione/accorpamento (ai sensi dell'ordinanza 60/2013), costituiscono parte integrante del Piano della Ricostruzione del Comune di Soliera.

- 7) Il Piano della Ricostruzione non entra nel merito del diritto al contributo per la ricostruzione post sisma, rinviando per esso alle disposizioni emanate dallo Stato e dalla Regione.

Art. 2

Elaborati costitutivi il Piano della Ricostruzione.

- 1) Il Piano della Ricostruzione, ai sensi dell'Ordinanza 60/2013, art. 8, è così composto:
- a. "Relazione illustrativa - Quadro Conoscitivo – VALSAT"
 - b. Tavole QC/T.1, QC/T.2, QC/T.3, QC/T.4 - "Tavola di analisi relativa al livello di danneggiamento con indicazione degli esiti di agibilità" in scala 1:5000;
 - c. Le presenti "Norme di attuazione"
 - d. Elaborati di PSC in variante:
 - Tavola 1.1 - "Ambiti territoriali e assetto strategico della mobilità" – in scala 1:10.000;
 - Tavole 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 – "Tutele e vincoli e territorio urbanizzato" – in scala 1:5000;
 - e. Elaborati di RUE/POC in variante:
 - Tavola 1.3 - RUE/POC – in scala 1:5000;
 - f. "Schede di analisi e indirizzo delle varianti"
 - g. "Studio geologico, geotecnico e sismico inerente lo studio del terreno di fondazione di un'area da destinarsi da ampliamento della zona residenziale del Capoluogo, sita in Via Caduti di Nassiriya";
 - h. "Paesaggi da Ricostruire – Linee Guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana", documento approvato con Delibera di Giunta della Regione Emilia Romagna n. 1520 del 28.10.2013 (elaborato da utilizzarsi solo come indirizzi progettuali) (<http://territorio.regione.emilia-romagna.it/paesaggio/pubblicazioni>)
- 2) E' inoltre parte integrante del Piano della Ricostruzione, la Delibera n. 36 di cui alla seduta di Consiglio Comunale del 23 Aprile 2013.

Art. 3

Modalità di attuazione degli interventi previsti dal PdR

1. Le previsioni del presente Piano della Ricostruzione possono essere attuate secondo le seguenti modalità:
- a. Piano Urbanistico Attuativo: nel comparto denominato "C.2.15" di cui all'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 che qui si allega;
 - b. Permesso di Costruire Convenzionato: ove è previsto dalle "Schede di analisi e indirizzo delle varianti" del PdR, nonché ogni qualvolta l'intervento, rispetto all'edificio originario, proponga variazioni definite essenziali ai sensi dell'art. 41, comma 1, lettera b della L.R. 15/2013 ed in tutti i casi di delocalizzazione;
 - c. Intervento diretto: in tutti i restanti casi, ai sensi della L.R. 15/2013 e della L.R. 16/2012.
2. Il presente Piano della Ricostruzione, in presenza di specifiche situazioni, individua, mediante apposite "Schede di analisi e indirizzo delle varianti" allegate alle presenti Norme, gli obiettivi, le prescrizioni, gli indirizzi e le modalità di attuazione cui gli interventi dovranno attenersi.

3. Quando la normativa o le Schede di analisi del presente PdR prevedano l'intervento edilizio con Permesso di Costruire Convenzionato (ai sensi dell'art. a.26 della L.R. n.20/2000), lo stesso, oltre ai documenti previsti per il Permesso di Costruire, deve contenere:
 - a. gli elementi progettuali delle opere e degli edifici da realizzare estesi all'intera corte colonica, comprensiva dell'individuazione delle essenze arboree ed arbustive esistenti nonché degli eventuali interventi di mitigazione/compensazione ambientale;
 - b. in caso di delocalizzazione, le proposte progettuali inerenti l'area di sedime e la corte rurale di riferimento della volumetria oggetto di delocalizzazione;
 - c. le sanzioni convenzionali a carico del titolare del permesso di costruire per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
4. Il Permesso di Costruire Convenzionato è rilasciato solamente previa stipula della convenzione.
5. Tutti gli interventi assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato dovranno acquisire il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.

Art. 4

Specifiche in merito ai diversi tipi di intervento edilizio per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012

1. In materia di tipologia di intervento edilizio, il presente Piano della Ricostruzione, così dispone:
 - a. per tutti gli immobili che conservano il vincolo di pianificazione comunale, si applicano le norme di RUE oltre le presenti;
 - b. per gli immobili che saranno oggetto di ricostruzione, il PdR si conforma alle definizioni degli interventi edilizi di cui alla L.R. 15/2013.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino modifiche del volume, del sedime, della sagoma e/o dei prospetti dovranno acquisire preventivamente il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
3. Nel caso di ricostruzione di fabbricati entro la fascia di rispetto stradale, con la stessa volumetria, sagoma e sedime del fabbricato preesistente in deroga ai limiti stradali, ai sensi della L.R. 16, art.4, comma 7, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti necessari (per esempio segnaletica stradale) per garantire al massimo livello la sicurezza stradale.
4. Nel caso di ricostruzione di un fabbricato posto dentro le fasce di rispetto stradale e/o dei corsi d'acqua, l'intervento potrà avvenire in deroga ai limiti delle stesse, solo qualora il rispetto di tali disposizioni comporti l'impossibilità di ricostruire l'edificio, cosa che dovrà essere debitamente dimostrata, e alle seguenti condizioni:
 - a. nel rispetto della sagoma, del volume e del sedime originari (ai sensi della L.R. 16/2012, art. 4, comma 7 e della L.R. 15/2013);
 - b. con modifica di sagoma e volume, purchè il nuovo sedime si discosti solo parzialmente da quello originario, mantenendo con questo almeno una porzione del sedime ricostruito. Tale intervento è ammissibile al fine di migliorare le condizioni ambientali di contesto, aumentando le distanze dei nuovi manufatti dagli elementi generatori dei vincoli quando non è possibile affrancarsi dalle relative fasce di rispetto, ovvero in ragione della necessità di rispondere motivatamente all'esigenza di garantire, nel caso di interventi in zona rurale, un migliore assetto della corte aziendale, anche secondo quanto contenuto nelle Linee guida paesaggistiche elaborate dalla Regione.

5. In tutti i casi in cui l'intervento di ricostruzione non rientri in quelli di cui al precedente comma 4, configurabili come ristrutturazione edilizia, e di quelli ammessi come tali dalla L.R. 15/2013, resta inteso che esso si configura come nuova costruzione, con tutto ciò che comporta per quanto riguarda la legittimazione ad intervenire ed i limiti edificatori posti dalla strumentazione urbanistica vigente.
6. Gli interventi di ricostruzione, nonché di riparazione e ripristino con miglioramento sismico, nel rispetto della Legge Regionale 16/2012 e delle Ordinanze emesse dal Commissario delegato:
 - a) devono garantire l'unitarietà degli interventi e la tutela e la valorizzazione dei tessuti urbani di antica formazione, per assicurare la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi di loro formazione, sia nella rete stradale e negli spazi inedificati, sia nel patrimonio edilizio e negli altri elementi dello spazio costruito;
 - b) devono assicurare l'armonizzazione dell'edificio con il tessuto circostante;
 - c) devono provvedere al recupero degli edifici e dei manufatti che costituiscono i principali elementi identitari delle comunità locali, perseguendo comunque il miglioramento delle prestazioni sismiche ed energetiche degli edifici;
 - d) devono perseguire il miglioramento della sicurezza e della qualità del tessuto edilizio e la riduzione della vulnerabilità urbana;
 - e) devono rispettare le prescrizioni della pianificazione urbanistica che attengono alla tutela delle caratteristiche tipologiche ed edilizie, ai materiali costruttivi e ad ogni carattere che connota la trama viaria ed edilizia storica in cui si inserisce l'immobile;
 - f) devono osservare l'altezza massima dell'edificio originario, i precedenti allineamenti e distanze tra le costruzioni, con il mantenimento degli elementi architettonici principali che caratterizzano l'edificio originario;
 - g) possono, previo rilascio del permesso di costruire, modificare la volumetria non ricostruendo parti ritenute incongrue e, limitatamente al centro storico, aumentare il numero delle unità immobiliari ed articolare diversamente la superficie utile e accessoria così come ammesso e consentito dalle ordinanze del commissario delegato e dalla L.R. 16/2012.

Art. 5

Interventi in ambito urbanizzato o urbanizzabile a seguito degli eventi sismici del maggio 2012

1. Sulla base della rilevazione dei danni prodotti dal sisma in ambito urbanizzato ed urbanizzabile, il presente documento dispone quanto segue:
 - a) tutti gli edifici presenti nel tessuto urbano od urbanizzabile, non costituenti beni culturali od oggetto di vincolo dalla pianificazione comunale, oppure ad essi equiparati a seguito di crollo o per ordinanza di demolizione comunale, possono essere ricostruiti secondo quanto ammesso dalle norme statali, regionali e comunali, nonché dalle ordinanze, emesse a seguito dell'evento sismico del 20 e 29 maggio 2012;
 - b) tutti quegli immobili costituenti Beni edilizi di interesse storico-architettonico e Beni edilizi di interesse storico testimoniale o ambientale (così come individuati nella tavola 2 di PSC), che a seguito dei danni da sisma siano oggetto di rimozione del vincolo con il presente Piano della Ricostruzione, possono essere riedificati secondo quanto contenuto nelle ordinanze e nelle leggi di riferimento, nonché secondo quanto disposto dal RUE per l'ambito in cui ricadono, e dalla presente disciplina. Sono fatte salve eventuali prescrizioni o indirizzi disposti dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.

2. Il Piano della Ricostruzione modifica il comparto di attuazione “**C2.8 – Via Serrasina**”, così come denominato nei vigenti PSC e POC, in recepimento dell’edificazione del nuovo complesso scolastico del Capoluogo, eseguito nello stato di emergenza per gli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.
3. L’ambito di PUA, di cui al precedente comma 3, approvato con Delibera di C.C. n. 51 del 25.05.2010 e convenzione Rep. N. 217431, Fasc. n. 44090, è così modificato:
 - a) ST = 28.557 mq
 - b) Stralcio n.1 (Via Serrasina):
 - ST max a prevalente destinazione residenziale = 8.000 mq
 - SU max = 3.200 mq (UT = 0.40 mq/mq)
 - parcheggi pubblici = 13 mq/100 mq di SU (17 p.a.)
 - parcheggi pertinenziali = n.1 p.a./50 mq di SU, (64 p.a. di cui ¼ di uso comune)
 - SP= 10% della SF
 - c) Stralcio n. 2 (Via Caduti di Nassirya)
 - SF a servizi scolastici = 10.277 mq
4. Il presente Piano della Ricostruzione individua con apposita grafia un “Ambito per nuovi insediamenti urbani” sito nel Capoluogo, in Via Caduti di Nassirya, così come indicato nella cartografia di PSC, Tavola 1.1 e nella Tavola 1.3 di RUE-POC, con il numero “**15**”. L’insediamento a destinazione residenziale, imperniato su Via Caduti di Nassirya, è programmato a fini compensativi per l’acquisizione di terreni per un nuovo complesso sportivo, resosi opportuno nel quadrante est del capoluogo, a seguito dell’edificazione del nuovo complesso scolastico all’interno del Comparto di attuazione “C2.8” per lo stato d’emergenza degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.
5. L’Ambito di PUA “C2.15 – Via Caduti di Nassirya”, ospitando la delocalizzazione di 2.875 mq di Sc max residenziale (2.100 mq di Sc per effetto della compensazione con la cessione della superficie per attrezzature sportive e 775 mq. di Sc di superficie esistente da demolire e ricostruire), assume le seguenti disposizioni normative:
 - Modalità di intervento: PUA
 - ST max = 11.500 mq
 - UT max = 0.25 mq/mq
 - SP min = 30% della ST
 - NP max = 2
 - Usi ammissibili: a, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.5, b5, f2.2, f2.4, f5
 - Standard come da normativa vigente

Le acque meteoriche dell’Ambito dovranno essere recapitate in acque superficiali senza gravare sul reticolo fognario esistente, previo accordo col Consorzio di Bonifica dell’Emilia Centrale sul recapito e sulle modalità di immissione nel sistema di scolo.

Art. 6

Interventi in ambito extraurbano sul patrimonio edilizio esistente danneggiato a seguito degli eventi sismici del maggio 2012: disposizioni generali

1. Tutti gli edifici danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, con tipologia residenziale o di supporto all'agricoltura, compresi quelli vincolati dalla pianificazione comunale, indipendentemente dal loro rapporto con l'agricoltura, possono essere oggetto di intervento di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione, nell'osservanza delle disposizioni della L.R. 16/2012, delle ordinanze emesse dalla struttura commissariale e delle norme comunali vigenti (capo 5.1 del RUE) così come integrate con le prescrizioni e gli indirizzi di seguito riportati.
2. Ai sensi della L.R. 16/2012, in caso di *edifici danneggiati non costituenti beni culturali e non vincolati dalla pianificazione*, l'intervento di riparazione e di ripristino con miglioramento sismico, nonché di demolizione e ricostruzione potrà prevedere anche la modifica della sagoma e la riduzione della volumetria, ma gli stessi, dovranno rapportarsi compositivamente e tipologicamente con le norme morfologiche e gli indirizzi per il decoro delle costruzioni del RUE vigente, con gli indirizzi contenuti in "Paesaggi da ricostruire – Linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale della bassa pianura emiliana" della Regione Emilia Romagna e con eventuali indirizzi o prescrizioni contenute nelle schede di analisi del presente PdR.
3. Le volumetrie oggetto di riduzione di cui al precedente comma, sono recuperabili entro 10 anni, entro il perimetro di pertinenza definito dal Permesso di Costruire Convenzionato, secondo i criteri ed i limiti di cui all'art. 9 della L.R. 16/2012, relativamente sia ai fabbricati ad uso abitativo che non, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma. Il progetto dell'edificio con volume ridotto, dovrà rapportarsi compositivamente e tipologicamente alle norme ed agli indirizzi di cui al precedente comma 2, configurando un immobile che sia rispettoso delle condizioni ambientali del contesto a prescindere dall'eventuale recupero integrale della volumetria. L'intervento di ricostruzione con riduzione della volumetria è assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato, così come disciplinato all'art. 3 del presente PdR.

Art. 7

Immobili precedentemente vincolati dalla pianificazione comunale per i quali è prevista la decadenza del vincolo a seguito del sisma del maggio 2012

1. Il presente articolo è da applicarsi esclusivamente a tutti gli edifici costituenti Beni edilizi di interesse storico testimoniale o ambientale (così come individuati nella tavole 2 di PSC) al momento del sisma del 20 e 29 maggio 2012, per i quali, a seguito dei danni, si provvede col presente Piano della Ricostruzione a riconoscere la decadenza di tale vincolo.
2. Gli interventi di ricostruzione per gli immobili di cui al punto precedente devono rispettare le norme degli strumenti di pianificazione comunale vigenti relative all'ambito in cui ricadono, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 16/2012 e dalle Ordinanze commissariali.
3. Sono fatti salvi, eventuali indirizzi e/o prescrizioni dettati dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.

Art. 8

Riduzione del rischio sismico

1. Nelle more della realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale degli studi di Microzonazione sismica ed avendo a riferimento l'art. 14 del vigente PTCP 2009 per la formazione/approvazione degli strumenti urbanistici preventivi, fermo restando il rispetto delle NTC 2008 e quanto già valutato nei singoli rapporti geologici-geotecnici e sismici, parte costitutiva dello strumento urbanistico generale e

del presente Piano, si applicano disposizioni per la riduzione del rischio sismico di cui al successivo comma 2.

2. Preventivamente ad ogni trasformazione urbanistica ed edilizia da realizzarsi, deve essere effettuata l'analisi di suscettività alla liquefazione:
 - a. Se l'indice di liquefazione $IL < 2$ per il calcolo dell'azione sismica ai fini della progettazione è ammesso l'approccio semplificato della normativa;
 - b. Se l'indice di liquefazione $IL \geq 2$, per il calcolo dell'azione sismica ai fini della progettazione non è ammesso l'approccio semplificato e dovranno essere valutati i potenziali cedimenti. Per opere di particolare interesse pubblico o strategico, classi d'uso 3 e 4, si raccomandano interventi di mitigazione del rischio di liquefazione (consolidamento del terreno di fondazione, interventi per la riduzione delle pressioni interstiziali, ecc.).

*Allegato 1**Artt.5.1.1, 5.1.2, e 5.1.12 del RUE così come modificati dal Piano della Ricostruzione***(RUE) CAPO 5.1 – Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni****(RUE) Art. 5.1.1 – Tipologie edilizie, sagoma e coperture in territorio rurale**

1. Gli edifici abitativi devono avere una copertura a falde inclinate, di forma semplice e con una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Anche negli edifici non abitativi devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.
2. Nel territorio rurale tutti i nuovi edifici devono avere una sagoma e un sedime di forma semplice. Se si tratta di edifici abitativi, devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), e con manto di copertura in laterizio. Anche i nuovi edifici per funzioni produttive e di servizio all'agricoltura devono essere preferibilmente realizzati secondo le indicazioni di cui sopra, con manto di copertura in laterizio o comunque di colore richiamante quello del laterizio; possono tuttavia essere realizzati anche con strutture leggere in legno e/o metallo. Sono fatti salvi gli edifici di forma o dimensione o tecnologia particolare (allevamenti, silos, edifici di grandi dimensioni); per questi casi non si danno prescrizioni morfologiche ma si prescrive la mitigazione dell'impatto visivo mediante cortine alberate, ai sensi del Regolamento Comunale del Verde.
3. Nel territorio rurale non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini resistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,50.

La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio.

4. In ogni Unità Edilizia è ammessa l'installazione di antenne di ricezione televisiva (tradizionali o paraboliche) nel numero massimo di due. Tali antenne dovranno essere installate sul coperto ovvero su facciate interne, non visibili da spazi pubblici.
5. Nel caso di interventi di costruzione e/o ricostruzione, gli edifici abitativi dovranno avere di norma due o tre piani fuori terra, secondo la tradizione, e non si potrà fare ricorso a forme insediative e tipologie edilizie tipiche degli ambiti urbani (insediamenti a schiera, in linea o con limitati spazi pertinenziali). Gli edifici non abitativi non potranno utilizzare tipologie tipiche degli insediamenti produttivi ed è preferibile siano collocati a debita distanza da immobili vincolati ed all'esterno delle fasce di rispetto viario e paesaggistico. Tutti gli interventi dovranno presentare un rapporto armonico fra l'altezza dell'edificio e le dimensioni in pianta. Non sono ammessi edifici produttivi che abbiano prospetti di lunghezza superiore a 30 ml e si dovranno attuare soluzioni progettuali che ne limitino l'impatto visivo.
6. L'intervento dovrà in ogni caso garantire il rispetto dei rapporti tipici del territorio rurale sia fra gli edifici abitativi e quelli di servizio e/o produttivi, che con la campagna circostante, con eventuali corsi d'acqua e con la viabilità di accesso ed interpodereale, anche qualora si tratti di immobili non più legati all'attività agricola.
7. Nel caso di interventi di costruzione e/o ricostruzione in corti agricole ove siano già presenti edifici, il progetto dovrà tener conto delle preesistenze, cercando di salvaguardare i caratteri peculiari e di interesse già presenti (area cortiliva di pertinenza, filari e siepi, pavimentazioni) nonchè di creare nuovi rapporti volumetrici, tipologici e di impianto che siano tipici del territorio rurale.

8. Per quanto non espressamente previsto, si potrà fare riferimento agli indirizzi di cui alla Delibera della regione Emilia Romagna n. 1520 del 28 ottobre 2013 “Paesaggi da Ricostruire – Linee Guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana”.
9. Nel caso di interventi di ricostruzione di immobili danneggiati dal sisma di maggio 2012 e ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e/o dei corsi d’acqua, solo qualora l’affrancamento dalle fasce di rispetto comporti l’impossibilità di ricostruire gli edifici, e ciò venga debitamente dimostrato, la ricostruzione potrà essere eseguita in deroga al vincolo qualora:
 - a. avvenga nel rispetto della sagoma, del volume e del sedime originari, ai sensi della L.R. 16/2012, art. 4, comma 7, ma dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti necessari (per esempio segnaletica stradale) per garantire al massimo livello la sicurezza stradale che l’Amministrazione ed il Comando di Polizia Municipale riterranno opportuni;
 - b. con modifica di sagoma e volume, purchè il nuovo sedime si discosti solo parzialmente da quello originario, mantenendo con questo almeno una porzione del sedime ricostruito. Tale intervento è ammissibile al fine di migliorare le condizioni ambientali di contesto, aumentando le distanze dei nuovi manufatti dagli elementi generatori dei vincoli quando non è possibile affrancarsi dalle relative fasce di rispetto, ovvero in ragione della necessità di rispondere motivatamente all’esigenza di garantire, nel caso di interventi in zona rurale, un migliore assetto della corte aziendale, anche secondo quanto contenuto nelle Linee guida paesaggistiche elaborate dalla Regione. Qualora si rendessero necessari, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a garantire il massimo livello di sicurezza stradale.

(RUE) Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature

1. In territorio rurale, in centro storico e nelle aree immediatamente adiacenti a questo ultimo, nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell’edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo.
2. Il Comune si riserva di adottare un Piano del Colore, ovvero un campionario di colori da rispettare, depositato presso l’Ufficio Tecnico, anche articolato per zone diverse nel territorio comunale o limitato ad alcune di tali zone.
3. E’ prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc..
4. E’ vietata in tutto il territorio comunale l’installazione di antenne paraboliche sulle facciate di edifici o su balconi o logge che siano visibili da spazi pubblici o di uso pubblico. L’installazione è ammessa sulle coperture ovvero su facciate interne non visibili.
5. **Materiali e finiture delle facciate nel territorio rurale**

Gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ristrutturazione edilizia e comunque tutti quegli interventi edilizi che apportano modifiche ai prospetti dovranno essere progettati con riferimento alle tipologie architettoniche e compositive tipiche del paesaggio rurale della bassa pianura modenese. I progetti dovranno prestare particolare attenzione ai seguenti aspetti compositivi:

- le aperture dovranno di norma utilizzare tipologie proprie dell’edilizia rurale, traendo spunto dalle relative tipologie edilizie insediative, per quanto riguarda i rapporti fra pieni e vuoti, la modularità e la ritmicità delle bucatore, il rapporto fra larghezza ed altezza delle stesse, sia quando si tratta di finestre che di portefinestre, portoni e/o gelosie;
- i prospetti non dovranno prevedere, in aggiunta al corpo di fabbrica compatto, elementi sporgenti quali scale esterne, balconi, o altri corpi in aggetto, in quanto tipicamente urbani.

Nel territorio rurale i nuovi edifici abitativi devono avere in generale caratteristiche morfologiche esteriori (finiture, colori, aperture e relativi infissi) che non siano in contrasto con quelle dell’edilizia rurale

tradizionale. Le facciate degli edifici possono essere realizzate in mattoni a vista o in intonaco di malta di calce tinteggiato.

I paramenti murari di mattoni a vista dovranno essere stuccati a raso del filo esterno degli elementi di laterizio.

Gli intonachi, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.

Le tinteggiature degli intonachi dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale sulla base di un campionario di colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a "faccia a vista";
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
- intonachi plastici di qualsiasi genere;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
- elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, o elementi di decoro, ecc..

Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente. Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

(RUE) Art. 5.1.12 – Sistemazione degli spazi pertinenziali in territorio rurale

1. Al fine di salvaguardare le peculiarità ed il valore testimoniale degli insediamenti e del territorio in ambito rurale, ogni intervento dovrà inserirsi armoniosamente nel contesto in cui si trova, salvaguardando e valorizzando i tratti connotanti il paesaggio in cui si andrà ad inserire, quali la vicinanza di corsi d'acqua, canali o fossi; la presenza di alberature d'alto fusto o di arbusti, sia disposti a filare che isolati, di maestà, tabernacoli, pavimentazioni, pozzi, fontane, ...
2. Le aree cortilive dovranno mantenere il tradizionale e spontaneo assetto della tipica aia rurale, ma potranno essere previsti idonei spazi a parcheggio privato in rapporto agli usi e al carico urbanistico, purché non comportino l'impermeabilizzazione di ulteriore superficie, e comunque prestando particolare attenzione al minor impatto sul paesaggio.
3. L'uso di pavimentazioni/lastricati dovrà essere ridotta a poche situazioni strettamente essenziali, per lasciare posto a prato e vegetazione, anche a macchia. Eventuali vialetti interni, slarghi, dovranno essere realizzati con materiali permeabili (preferibilmente in autobloccanti forati, formelle di cotto o pietra naturale posate su sabbia, oppure ghiaietto con inerte arrotondato o ciottolo).
4. Nell'impianto della vegetazione d'alto e basso fusto, all'interno dell'area di pertinenza, occorrerà riprodurre ambiti naturali tipici di questa pianura, con essenze e associazioni vegetali esclusivamente autoctone.

Allegato 2

Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000

Rep. 55 – 08.04.2014



ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. DEL

REP. 55

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE CON I PRIVATI A SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000

L'anno 2014, il giorno otto del mese di aprile nella Residenza Municipale del Comune di Soliera, alla presenza del Segretario Comunale dott.ssa Vienna Marcella Rocchi, si stipula il presente accordo

TRA

Il **Comune di Soliera** (MO), di seguito denominato "Comune", qui rappresentato dal Sindaco Pro-Tempore Giuseppe Schena, che interviene per dare attuazione alla Delibera della Giunta Comunale n. 33 in data 03/04/2014,

E

Il Signor Taschini Marino, nato a Fabbrico (RE) l'8.07.1941, residente a Carpi (MO) in Via Ferrara n.1, C.F. TSC MRN 41L08 D450R, in qualità di proprietario dei terreni oggetto del presente Accordo

Premesso che:

- in data 28.03.2008, prot. N. 4570 (allegato 1), perveniva da parte del Sig. Taschini Marino, una proposta di accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, che prevedeva:

- a. *"la cessione a titolo gratuito all'amministrazione Comunale di circa 22.500 mq di aree agricole e precisamente quelle delimitate in colore rosso nella planimetria"* a condizione che tramite idonea variante urbanistica, la porzione di terreno della superficie di 5.300 mq, delimitata in colore blu, venisse trasformata da agricola ad espansione residenziale con *"S.U. di almeno 3.180 mq da attuarsi mediante un intervento urbanistico preventivo immediato ed autonomo, ossia non collegato ad altra proprietà"*;
- b. a seguito della variante urbanistica, per la porzione di terreno di 5.300 mq, la *"facoltà di intervento immediato ed autonomo, ossia non collegato ad altra proprietà, se non per il coordinamento del progetto di estensione delle reti acqua, gas, fognature ed illuminazione pubblica, di cui il Comune ne garantisce la realizzazione immediata a proprie cura e spese"*;
- c. a carico della proprietà cedente, Sig. Taschini Marino, *"esclusivamente la esecuzione e/o realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione"*:
 - *prolungamento della sede stradale "per il solo tratto prospiciente la porzione di terreno edificabile" di ragioni Taschini;*
 - *prolungamento, per il medesimo tratto di strada, "delle reti acqua, gas, fognatura ed illuminazione pubblica"*;
 - *"realizzazione di n°17 parcheggi pubblici, da ubicarsi fuori dal lotto edificabile e precisamente sul prolungamento della strada esistente"*;*"opere che saranno prese in carico dal Comune di Soliera dopo il collaudo e senza alcun onere aggiuntivo" da parte del Sig. Taschini;*
- d. A carico del Comune di Soliera tutti i costi e le spese relativi a:
 - *"prolungamento della strada oltre il tratto prospiciente la mia [Sig. Taschini] proprietà fino alla via Serrasina in direzione nord, e delle reti dei vari servizi pubblici (acqua, gas, fognature ed illuminazione pubblica)"*;

- *“realizzazione della quota di verde pubblico di competenza del comparto di mq 5.300” da ubicarsi sul terreno di cessione al comune;*
 - *“frazionamento”;*
 - *“perizie e consulenze nonché imposte, tasse, e compensi notarili”*
- la Giunta Comunale di Soliera, con atto n. 38 del 03.04.2008, ha deliberato di sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale la proposta di accordo di cui al punto precedente, così sintetizzandone i contenuti:
- a. *Oneri a carico della proprietà Taschini*
 - *cessione al Comune di Soliera di un'area agricola della superficie di circa 22.000 mq;*
 - *realizzazione e cessione al Comune delle urbanizzazioni primarie (strada – parcheggi – servizi a rete ed illuminazione pubblica) per il fronte del lotto edificabile;*
 - b. *Oneri a carico del Comune di Soliera*
 - *trasformazione di un'area di 5.300 mq, di proprietà Taschini, da agricola a residenziale con una potenzialità edificatoria pari a 3.180 mq di Superficie Utile entro e non oltre il 30-4-2009;*
 - *pagamento delle spese Catastali e Notarili;*
 - *realizzazione del prolungamento della strada, prospiciente il lotto Taschini, fino a via Serrasina e realizzazione su area Comunale della quota di verde pubblico di competenza del lotto Taschini;*
- giusta delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 6 maggio 2008, il Comune di Soliera ha provveduto ad approvare *“la proposta di Accordo di Pianificazione di cui all'art. 18 della L.R. n.20/2000, presentata in data 28-3-2008 prot. N°4570, dalla proprietà Taschini Marino in relazione alle aree poste sul lato est del Capoluogo”* e la presa in carico al patrimonio comunale dell'area agricola prevista in cessione;
- con atto del Notaio Aldo Fiori del 22 maggio 2008, rep. N. 209762 , fasc. 40191, il Sig. Taschini cedeva *“a titolo gratuito, senza spirito di liberalità, ma per accordo di pianificazione, al Comune di Soliera”* un appezzamento di terreno agricolo posto in Via Serrasina interessante una superficie totale di 22.016 mq (Foglio 36, mappali 538, 539, 541, 542, 548) cui veniva attribuito ai fini fiscali un valore di Euro 116.445. L'atto era sottoposto alle seguenti condizioni risolutive:
1. Entro e non oltre il 30 giugno 2009, la superficie a destinazione agricola, di cui al Foglio 36, mappali 543 e 546 pari a 5.300 mq, mediante variante agli strumenti di pianificazione comunale, venisse destinata da agricola *“a espansione residenziale relativamente alla quale dovrà essere consentita rispettivamente una S.U. di almeno mq 3.180 da attuarsi mediante intervento urbanistico preventivo immediato ed autonomo”* alle seguenti condizioni:
 - a) *che la superficie fondiaria di cui al fg. 36, mapp. 543 e 546 “sia assoggettata ad intervento urbanistico preventivo immediato e autonomo ... non appena si renderà esecutiva la variante che prevede l'inserimento all'interno del P.O.C. del nuovo comparto attuativo, ..., della porzione di terreno de qua congiuntamente ad una quota di aree di urbanizzazione primaria (prolungamento strada esistente) e in ogni caso entro il 30 giugno 2009”;*
 - b) *“che la procedura urbanistica relativa alla modifica della destinazione urbanistica della predetta porzione di terreno della superficie fondiaria di mq 5.300 mappali 543 e 546 Foglio 36, contempli essenzialmente la presentazione ed approvazione di Piano Particolareggiato e la sottoscrizione della relativa Convenzione Urbanistica con il Comune di Soliera, con facoltà di intervento autonomo, ossia non collegato ad altra proprietà, se non per il coordinamento del progetto di estensione delle reti acqua, gas, fognature ed illuminazione pubblica, di cui il Comune ne garantisce (per il progetto) la realizzazione immediata a proprie cura e spese tramite AIMAG”;*
 - c) *“che la variante urbanistica e/o il Piano Particolareggiato e/o la relativa Convenzione Urbanistica in predicato prevedano, a carico della proprietà Taschini Marino al fine dello sfruttamento di una S.U. di almeno mq. 3.180, esclusivamente la esecuzione e/o realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione”:*
 - i. *“prolungamento del tratto stradale prospiciente la proprietà Taschini Marino di terreno*

edificabile”;

- ii. “prolungamento solo per lo stesso tratto stradale delle reti acqua, gas, fognatura ed illuminazione pubblica”;
- iii. “realizzazione di n° 17 parcheggi pubblici, da ubicarsi fuori da lotto edificabile e precisamente sul prolungamento della strada esistente”;

Con la precisazione che le opere di cui ai punti i-ii-iii “saranno prese in carico dal Comune di Soliera dopo il collaudo e senza nessun onere aggiuntivo per Taschini Marino”;

d) “che la variante urbanistica e/o il Piano Particolareggiato e/o la relativa convenzione urbanistica in parola prevedano a carico in via definitiva del Comune di Soliera: tutti i costi relativi al prolungamento della strada oltre il tratto prospiciente la proprietà Taschini Marino fino alla via Serrasina in direzione nord, e delle reti dei vari servizi pubblici (acqua, gas, fognature ed illuminazione pubblica); opere da eseguirsi dal Comune di Soliera entro e non oltre il 31 dicembre 2010”;

2. “tutti i costi relativi alla realizzazione della quota di verde pubblico di competenza del comparto di mq 5.300 di proprietà di Taschini Marino, con la precisazione che detto verde pubblico è da ubicarsi su terreno di proprietà Comunale; realizzazione della quota di verde pubblico da eseguirsi dal Comune di Soliera entro e non oltre il 31 dicembre 2010”;

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 22.04.2009 è stata approvata la Variante al PSC, al RUE e successivamente, con del. C.C. n. 69 del 28 luglio 2009, la variante al POC con accoglimento dell'accordo di pianificazione coi privati ed identificando il comparto con la sigla C2-8;

- il PSC RUE POC vigenti prevedono per il comparto C2-8 di Via Serrasina:

ST = 28.300 mq e SP min = 60% della ST

UT = 0,35 mq/mq e UF min = 0,5 mq/mq

SU = 9.900 mq e NP max = 4

Con i seguenti standard: Pp (parcheggi pubblici di U1) = 13 mq/100 mq di SU

U (verde pubblico di U1) = 87 mq/100 mq di SU

- con atto del Notaio Fiori di cui al Repertorio n. 217341, fascicolo n. 44090, è stata sottoscritta la convenzione per l'attuazione del primo stralcio del P.U.A., approvato con Del. Di C.C. n. 51 del 25.05.2010, tra il Comune di Soliera e i Signori Andreoli Angela, Benatti Anna, Benetti Rosa, Benetti Daria e Benetti Paolo (in qualità di proprietari di quota parte dei terreni del comparto C2-8) con i seguenti dati urbanistici:

Parametro	Taschini	Benetti	Comune	Totale
ST (mq)	6.718,00	8.000,00	13.839,00	28.557,00
SU (mq) (UT=0,35 mq/mq)	3.180,00	3.200,00	3.615,00	9.995,00
Parcheggi pubblici (Pp) 13mq/100 mq di SU	16 (in accordo a carico del Sig. Taschini 17)	17	19	52
U (verde pubblico) 87 mq/100 mq di SU	2.766,6 (in accordo sono a carico del Comune da realizzarsi sull'area del Comune)	2.784	3.145,05	8695,65 (in convenzione: interamente a carico del Comune la sua realizzazione sulla sua proprietà) Sono escluse le aiuole stradali **
Opere di urbanizzazione primaria		Secondo la convenzione a carico dei Sign.ri Benetti progettazione e costi*		

Opere di U2				416 mq pari a 17 p.a.
Note		A carico Sign.ri Benetti frazionamento e pratiche catastali delle aree di U1 e di U2		**2.261 mq saranno eseguiti in altro comparto Comunale

* nel caso si rendessero necessarie da parte pubblica, modifiche comportanti un aggravio di spesa inferiore al 15%, del costo previsto, i Signori Benetti provvederanno a proprie spese, nel caso la spesa avesse un incremento superiore al 15%, il Comune rimborserà la quota eccedente il 15%.

- Il signor Taschini è debitore nei confronti del soggetto attuatore dell'intervento, a titolo di rimborso il 31.81% delle spese sostenute per l'esecuzione delle opere di U1 e U2 del comparto C2-8, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 25.05.2010, risultanti dal collaudo tecnico amministrativo di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 16 del 20.02.2014, che verrà trasmesso per la rendicontazione, dando il Comune atto che, fatta eccezione di quanto sopra, non esistono oneri e/o obblighi di qualsiasi natura a carico del Sig. Taschini con riferimento ai terreni oggetto di esproprio a causa degli eventi sismici di maggio 2012;
- per sopravvenute ragioni di interesse pubblico, a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, il comparto C2-8, nella porzione appartenente al Comune ed al Sig. Taschini, è stato individuato come il più opportuno, per ragioni di convenienza pubblica, ad ospitare gli edifici scolastici provvisori da realizzarsi in stato di emergenza;
- per quanto sopra espresso è stato intrapresa da parte della Regione Emilia Romagna la procedura d'esproprio dei terreni di proprietà del Sig. Taschini Marino, al fine di dare attuazione al nuovo comparto scolastico (ordinanze Regione Emilia Romagna n. 10 del 13.07.2012 e n.6 del 31.01.2013). Il 17 luglio 2012 è stato stilato il verbale di accertamento dello stato di consistenza e di immissione in possesso, agli atti comunali con prot. 13646 del 14.12.2012, interessante i mappali 543, 546, 544 e 547 di proprietà del Sig. Taschini Marino, pari ad una superficie territoriale di 6.718 mq, di cui i mappali 543 e 545 destinati ad ospitare una potenzialità edificatoria di 3.180 mq di SU residenziale ed i mappali 544 e 547 destinati al prolungamento dell'asse stradale ed a n.17 posti auto pubblici, tutte opere da cedere al Comune a collaudo avvenuto. A seguito del frazionamento, i mappali espropriati hanno assunto la seguente nuova numerazione: 603, 604, 605, 606, 607, 546, 608, 609 e 610, fatta eccezione per il mappale 546 che ha mantenuto invariata la numerazione;
- per le medesime ragioni di cui al punto precedente, la Regione Emilia Romagna ha ritenuto opportuno procedere con l'esproprio di altre porzioni di terreni di proprietà del Sig. Taschini Marino, a destinazione agricola, ovvero i mappali 599, 600 e 611, pari ad una superficie di 1.474 mq, come da ordinanza n. 6 del 31/01/2013;
- come definiti con delibera di Giunta Comunale n. 95 del 08.11.2012, i valori ai fini IMU dell'area fabbricabile sono pari a 85,00 euro/mq, mentre la coltura dell'area agricola è di tipo "Seminativo arboreo agricolo", che per la Regione agraria n.5 ha un valore agricolo medio ad Ha pari a 3,52 Euro/mq ed un reddito domenicale di 12,23 Euro/mq;
- il Sig. Taschini si impegna, subordinatamente al previo perfezionamento del presente accordo e a condizione della sua definitiva approvazione e regolare esecuzione da parte degli organismi competenti, ad accettare l'indennità di esproprio dalla Regione Emilia Romagna quale indennità definitiva di esproprio relativa ai mappali ex 543, 546, 544 e 547 di superficie 6.718 mq.. Tali terreni sono stati oggetto di esproprio nella fase di emergenza determinatasi all'indomani degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, per dare attuazione al nuovo plesso scolastico;



- il nuovo plesso scolastico, eseguito in stato di emergenza, è costituito da:
 - o una Scuola elementare di n. 14 classi, interessante una superficie fondiaria di 5.270 mq, a fronte di 7.520 mq richiesti dal D.M. di riferimento del 1975,
 - o una scuola media di n. 19 classi, per una superficie fondiaria di 6.040 mq, a fronte di 9.728 mq richiesti dal D.M. del 1975,
 - o una palestra a servizio dei due edifici scolastici;
- lo strumento urbanistico vigente prevede un'ampia zona a destinazione sportiva nel quadrante sud del capoluogo non molto distante dalle scuole danneggiate dal sisma, così come dettagliato nel Masterplan "Arginetto". Le nuove condizioni che si sono venute a determinare dopo gli eventi sismici, con la realizzazione in emergenza del nuovo plesso scolastico, ha portato l'amministrazione a riconsiderare tale previsione. Si è riconosciuta l'opportunità di garantire un sistema di aree verdi, anche a destinazione sportiva, non solo in direzione nord-sud, ma anche secondo la direttrice est-ovest. Il quadrante est del capoluogo è a destinazione prevalentemente residenziale con ampie zone di completamento, ambiti sottoposti a riqualificazione ed altri ad espansione. Sull'asse di Via Serrasina si attesta ad ovest, la città storica, con il Castello e la Chiesa plebana, mentre ad est il Cimitero. Ora, tra queste due polarità, è stato collocato il nuovo plesso scolastico di via Caduti di Nassirya. Questo nuovo polo di interesse urbano ha quindi spostato l'interesse della collettività verso il quadrante est del capoluogo, mostrando la necessità di realizzare qui, prima che altrove, servizi sportivi all'aperto.
- il Comune di Soliera, per quanto espresso al punto precedente, ha riconosciuto l'opportunità di portare a compimento il disegno del quadrante est, interessando con il territorio urbanizzabile, i terreni posti di fronte al nuovo polo scolastico, in quanto oramai da ritenersi "d'attesa", poiché interclusi tra il tessuto consolidato residenziale ed il sistema delle dotazioni territoriali. La possibilità di sfruttare terreni antistanti il nuovo polo scolastico consente, nell'ottimizzazione della spesa pubblica, la fruizione del centro sportivo da parte delle scuole con semplici spostamenti a piedi, ma anche la possibilità di realizzare un unico parcheggio pubblico a servizio di entrambe le attrezzature, in quanto le stesse ne necessitano in orari differenti. Il parcheggio potrebbe sopperire a quel deficit cui, nello stato di emergenza da sisma, non si è potuto dare risposta. Il complesso sportivo può, dal canto suo, contribuire a qualificare l'attività fisica che si svolge nelle scuole, nonché garantire quegli spazi verdi di cui i lotti delle scuole sono rimasti deficitari ai sensi del D.M. Del 18.12.1975;
- il Sig. Taschini Marino è proprietario dei terreni e degli immobili, ricompresi tra Via Caduti di Nassirya ed il Canale Torre, catastalmente identificati al Foglio 36, mappali 598, 96, 95, 98, 99, 100, 572, 573, 612 e 549, secondo lo strumento urbanistico vigente, a destinazione agricola;
- il Sig. Taschini si è reso disponibile a cedere gratuitamente al Comune di Soliera un'area attualmente a destinazione agricola di 26.250 mq circa (Foglio 36, mappali 598p, 98p e 572p), posta in adiacenza al comparto C2-8 sul fronte est, a fronte del cambio di destinazione urbanistica da agricola a residenziale di una porzione di suoi terreni posti in contiguità con il PUA C2-8 di cui sopra e con l'area di nuova cessione, per una superficie fondiaria pari a 11.500 mq circa (Foglio 36, mappali 598p, 98p, 612, 572p, 549, 96, 99p, 95p, 100) ed una Sc pari a 2.100 mq. A tale Sc sarà da sommarsi la Sc derivante dalla demolizione degli edifici esistenti sul mappale 100, 95, sub 1 e 2 e 96 pari a mq 775;
- è nell'interesse pubblico poter realizzare, nelle immediate vicinanze del nuovo plesso scolastico, un complesso sportivo a servizio delle scuole e della cittadinanza, nonché un ampio parcheggio pubblico che possa soddisfare le esigenze di entrambi i servizi, scolastico e sportivo. Tale posizione, sul limitare est di Via Caduti di Nassirya, appare nell'assoluto interesse pubblico, anche in quanto l'area risulta già totalmente servita dalle opere di urbanizzazione primaria;
- in ragione della realizzazione in emergenza del nuovo plesso scolastico, non si è data attuazione alla previsione urbanistica residenziale di 3.180 mq di SU sull'area del Sig. Taschini e di 3.615 mq sull'area del

Comune di Soliera, pertanto è nella disponibilità del bilancio previsionale residenziale del Comune di Soliera, una potenzialità edificatoria di 6.795 mq di SU;

- si ritiene opportuno quindi, riconosciuto il preminente interesse pubblico, proporre di procedere con un accordo con il Sig. Taschini Marino, di cui se ne accoglie la disponibilità, modificando la destinazione urbanistica di quota parte dei suoi terreni verso una previsione residenziale a fronte della cessione delle aree per il nuovo polo sportivo;
- il Comune di Soliera si impegna a proporre al Consiglio Comunale, nell'ambito della formazione del Piano della Ricostruzione, in recepimento di quanto sopra, la ridefinizione dell'area agricola interessata dalle nuove previsioni urbanistiche di proprietà Taschini, catastalmente identificata al Foglio 36 mappali 598p, 98p, 612, 572p, 549, 96, 95p, 99p e 100 per una superficie territoriale di mq 11.500 circa, fino a ricomprendere i terreni posti tra Via Caduti di Nassiriya ed il Canale Torre, nonché gli edifici di cui ai mappali 95 sub 1 e sub 2, 96 e 100 consentendo per gli stessi la demolizione e la ricostruzione con recupero a destinazione residenziale della totalità della Sc esistente, il tutto pari ad una Sc complessiva di 2.875 mq.;
- il Comune di Soliera provvederà ad acquisire al patrimonio comunale l'area per attrezzature pubbliche pari a mq 26.250 circa, come da elaborato grafico che si allega, ed a sostenere le spese che si rendono necessarie per consulenze, per il frazionamento e per gli atti notarili, perizie, imposte e tasse ed oneri diversi, nessuno escluso e/o riservato per dare esecuzione al presente accordo;
- il Signor Taschini Marino, proprietario dei terreni di cui ai punti sopra, s'impegna, a fronte della ridefinizione dell'area medesima, a cedere gratuitamente i terreni necessari alla realizzazione del parcheggio pubblico e del complesso sportivo pari a mq 26.250 circa, da ritenersi oltremodo comprensivi degli standard di verde pubblico di cessione del comparto C2.15, in riferimento alla massima capacità edificatoria dello stesso;
- il Sig. Taschini accetta di cedere secondo le tempistiche e le modalità del presente accordo, l'area di 26.250 mq. circa di dotazione territoriale, come da elaborato grafico che si allega, evidenziata in rosso, e si intende soddisfatto indipendentemente dalla completa o parziale attuazione del comparto sopra citato, nonché dalla sua mancata attuazione;
- il Sig. Taschini si impegna ad intervenire all'interno del comparto residenziale di mq. 11.500 circa nell'area destinata a residenza mediante un Progetto Unitario da convenzionare con l'ente pubblico, in cui saranno a proprie cura e spese:
 - o i parcheggi pubblici da standard, nella misura prevista dalle norme vigenti, da collocarsi preferibilmente lungo l'asse stradale di Via Nassiriya, in continuità con quelli già presenti, (Parcheggi pubblici 13 mq/100 mq di SU);
 - o la rete fognaria di servizio ai lotti residenziali e relativi allacci;
 - o la rete acquedottistica e del gas, a servizio dei lotti residenziali e relativi allacci;
 - o la rete di illuminazione pubblica nei tratti di viabilità che verranno eseguiti nella nuova lottizzazione;
 - o la viabilità di servizio alla lottizzazione;dandosi atto il Sig. Taschini Marino da un lato e l'Amministrazione Comunale dall'altro che a carico del comparto di mq. 11.500 circa del Sig. Taschini Marino non ci saranno oneri di urbanizzazione e/o obblighi di sorta diversi da quelli dianzi indicati;
- il Comune di Soliera, procederà all'acquisizione delle aree pubbliche all'interno della lottizzazione entro giorni 60 (sessanta) dal rilascio del collaudo delle medesime;
- il Comune di Soliera si assume a proprio carico tutti i costi relativi alla realizzazione di eventuale verde

pubblico di competenza del comparto di mq. 11.500 circa del Sig. Taschini Marino, con la precisazione che detto eventuale verde pubblico è da ubicarsi sul terreno di proprietà comunale;

- il Sig. Taschini provvederà alla cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche pari a mq 26.250 circa, come da elaborato grafico che si allega, evidenziata in rosso, entro giorni 60 (sessanta) dalla data in cui avrà avuto regolare esecuzione il presente accordo;
- il Sig. Taschini dovrà procedere con la presentazione del Progetto Unitario Convenzionato secondo le modalità e tempi da lui prescelti, ma tali da giungere a sottoscrivere la Convenzione entro e non oltre 4 (quattro) anni dalla data di approvazione del Piano della Ricostruzione.

**TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL
PRESENTE ATTO,
SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

Articolo 1- Premesse

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 del Codice Civile, la comune intenzione delle parti nella stipulazione del presente Atto di Accordo come definito dall'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e successive modifiche ed integrazioni, alla cui disciplina fanno riferimento.

Il presente accordo avviene in conformità con quanto previsto dalla L.R. 16 del 21.12.2012, articolo 12.

Articolo 2 – Impegni e prestazioni dei privati

1. il Sig. Taschini si impegna, subordinatamente al previo perfezionamento del presente accordo e a condizione della sua definitiva approvazione e regolare esecuzione da parte degli organismi competenti, ad accettare l'indennità di esproprio dalla Regione Emilia Romagna quale indennità definitiva di esproprio relativa ai mappali ex 543, 546, 544 e 547 di superficie 6.718 mq.. Tali terreni sono stati oggetto di esproprio nella fase di emergenza determinatasi all'indomani degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, per dare attuazione al nuovo plesso scolastico;

2.

Il Sig. Taschini Marino, in qualità di proprietario dei terreni oggetto del presente accordo, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Soliera, entro 60 (sessanta) giorni dalla data in cui avrà avuto regolare esecuzione il presente accordo, i terreni individuati in colore rosso nella planimetria allegata, catastalmente individuati al Foglio 36, mappali 598p, 98p e 572p, pari ad una superficie di 26.250 mq circa, per la realizzazione di un polo sportivo comunale e di un parcheggio pubblico.

3. Il Sig. Taschini accetta di eseguire a propria cura e spese, all'interno del comparto residenziale, indicato in colore blu nella planimetria allegata, catastalmente identificato al Foglio 36 mappali 598p, 98p, 612, 572p, 549, 96, 95p, 99p e 100 per una superficie territoriale di mq 11.500 circa:

- a) i Parcheggi Pubblici di urbanizzazione primaria preferibilmente in continuità con quelli disposti lungo il limite est di Via Caduti di Nassiriya;
- b) la rete fognaria di servizio ai lotti residenziali e relativi allacci;
- c) la rete acquedottistica e del gas, a servizio dei lotti residenziali e relativi allacci;
- d) la rete di illuminazione pubblica nei tratti di viabilità che verranno eseguiti nella nuova lottizzazione;
- e) la viabilità di servizio alla lottizzazione;

dandosi atto il Sig. Taschini Marino da un lato e l'Amministrazione Comunale dall'altro che a carico del comparto di mq. 11.500 circa del Sig. Taschini Marino non ci saranno oneri di urbanizzazione e/o obblighi di sorta diversi da quelli dianzi indicati;

- il Comune di Soliera, procederà all'acquisizione delle aree pubbliche all'interno della lottizzazione entro giorni 60 (sessanta) solo a rilascio del collaudo delle medesime;
- il Comune di Soliera si assume a proprio carico tutti i costi relativi alla realizzazione di eventuale verde

pubblico di competenza del comparto di mq. 11.500 circa del Sig. Taschini Marino, con la precisazione che detto eventuale verde pubblico è da ubicarsi sul terreno di proprietà comunale.

4. La presentazione del Piano Urbanistico Convenzionato dovrà avvenire secondo i modi ed i tempi che la parte proponente riterrà opportuni, ma tali da giungere alla sottoscrizione della Convenzione entro 4 (quattro) anni dalla data di approvazione del Piano della Ricostruzione.
5. Il Sig. Taschini si obbliga ad inserire nei futuri atti di vendita il richiamo al presente accordo, specificandone il contenuto o allegandolo, così da farne parte integrante e rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.

Articolo 3 – Impegni del Comune

1. Il Comune si impegna, a proporre al Consiglio Comunale, in sede di adozione del Piano della Ricostruzione, la ridefinizione del quadrante est in prossimità di Via Caduti di Nassiriya in recepimento di quanto sopra espresso in premessa.
2. Il Comune acconsente alla modifica di destinazione urbanistica da agricola a residenziale delle aree di proprietà del Sig. Taschini Marino, indicate in colore blu nella planimetria allegata, catastalmente identificate al Foglio 36 mappali mappali 598p, 98p, 612, 572p, 549, 96, 95p, 99p e 100 per una superficie territoriale di mq 11.500 circa.
3. Il Comune acconsente, nel comparto di nuova previsione di cui al punto precedente, l'edificazione di mq 2.100 di Sc oltre al recupero della Sc esistente pari a mq 775 attraverso la demolizione degli immobili ivi presenti.
4. Il Comune accetta dal Sig. Taschini, in luogo di quanto sopra, la cessione gratuita dei terreni individuati in colore rosso nella planimetria allegata, catastalmente individuati al Foglio 36, mappali 598p, 98p e 572p, pari ad una superficie di 26.250 mq circa, per la realizzazione di un polo sportivo comunale e di un parcheggio pubblico;
5. il Comune di Soliera provvederà ad acquisire al patrimonio comunale l'area per attrezzature pubbliche pari a mq 26.250 circa, come da elaborato grafico che si allega, entro giorni 60 (sessanta) dalla data in cui avrà avuto regolare esecuzione il presente accordo ed a sostenere le spese che si rendono necessarie per consulenze, per il frazionamento e per gli atti notarili, perizie, imposte e tasse ed oneri diversi, nessuno escluso e/o riservato per dare esecuzione al presente accordo.

Articolo 4 – Validità dell'accordo

Ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, il Piano della Ricostruzione, redatto ai sensi della L.R. 16/2012 e sue succ. intt. e modd., ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Le parti s'impegnano a predisporre tutti gli atti utili e necessari, ognuno per quanto di propria competenza, al fine di adempiere con tempestività a quanto contenuto nel presente accordo entro giorni 60 (sessanta) dalla data in cui avrà avuto regolare esecuzione il presente accordo.

L'accordo resta subordinato all'approvazione entro e non oltre il 31/12/2014 dei relativi atti deliberativi attuativi da parte degli organi preposti, quale condizione di efficacia.

Letto, confermato e sottoscritto
Soliera, li 8/4/2014

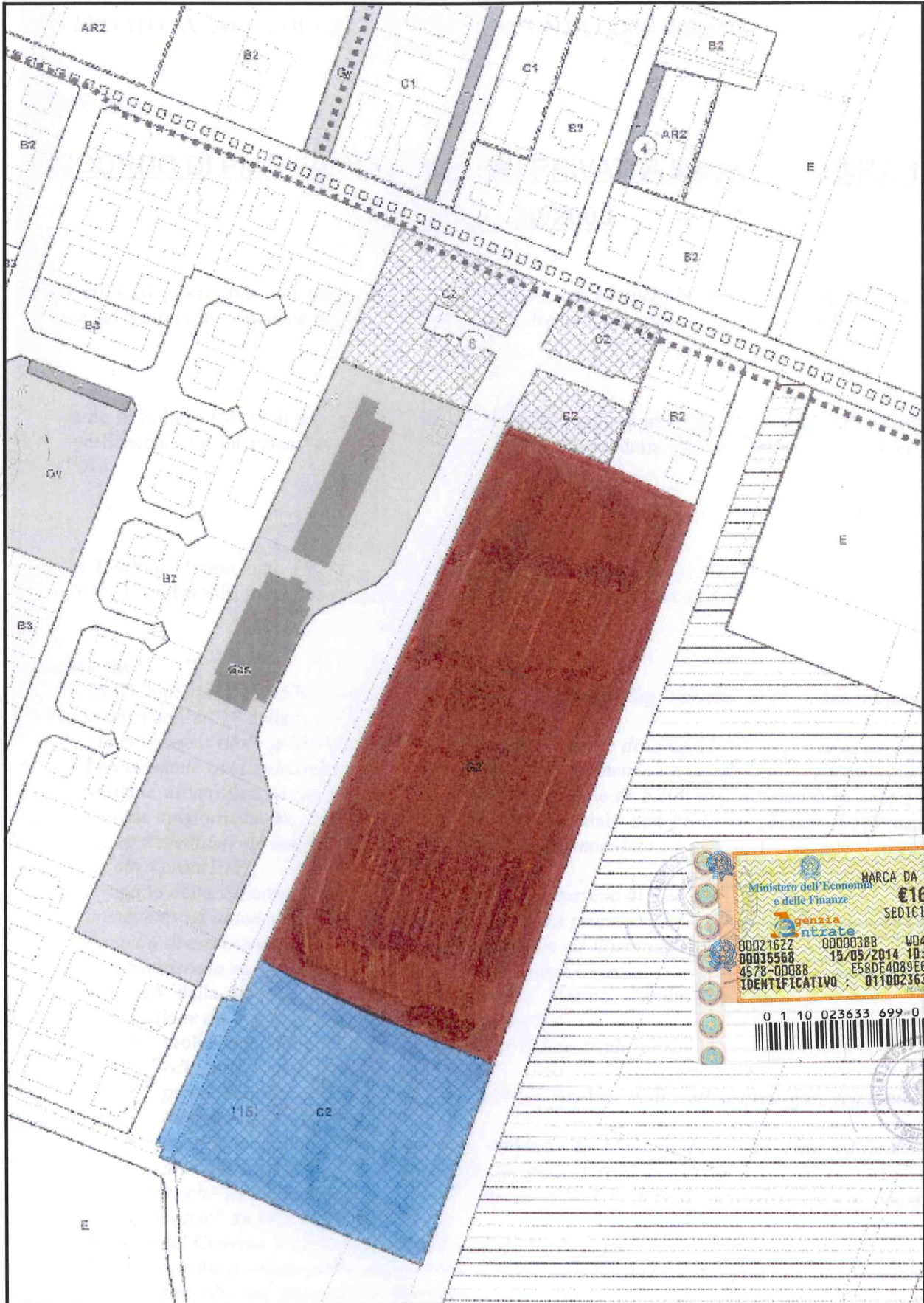
Per il Comune
Sindaco Pro-Tempore
SCHENA GIUSEPPE



Per la Proprietà
TASCHINI MARINO

Allegati

ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE CON I PRIVATI



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO €16,00
SEDICI/00
00021622 00000388 WD435001
00035568 19/09/2014 10:42:10
4578-00088 E58DE4D89E653EBF
IDENTIFICATIVO : 01100236336990
0 1 10 023633 699 0



IL SINDACO
Giuseppe Schena

[Handwritten signature]