

# PUG

## 2020



**MONTEFIORINO**

redatto in forma associata dai comuni di  
Montefiorino, Palagano e Prignano sulla Secchia

### PIANO URBANISTICO GENERALE RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**PARTE 4 - LE DETERMINAZIONI:  
LA COMPONENTE STRATEGICA**



#### **Progettisti**

*Ezio Righi*

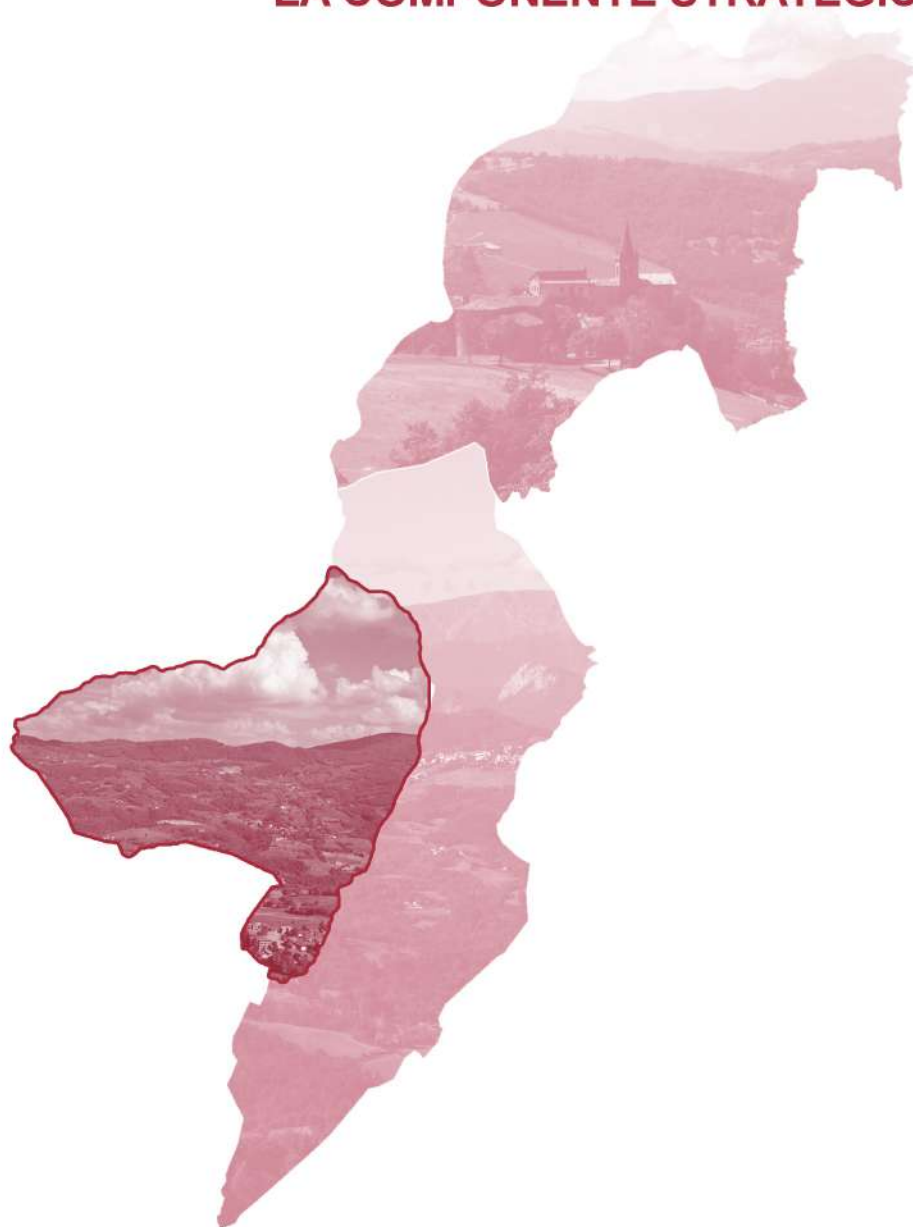
*Claudio Fornaciari*

#### **Collaboratori**

*Emiliano Righi*

*Simone Ruini*

novembre 2020



|                                                                                        |                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Il sindaco                                                                             | Maurizio Paladini                                            |
| Il responsabile del procedimento                                                       | Maurizio Paladini                                            |
| I progettisti                                                                          | Ezio Righi, Claudio Fornaciari                               |
| I collaboratori alla progettazione                                                     | Emiliano Righi, Simona Rotteglia, Simone Ruini, Anna Trazzi  |
| Il consulente nelle materie sociali ed economiche                                      | Giuseppe Sandro Dima                                         |
| I consulenti per il sistema ambientale, la geologia e l'idrogeologia                   | Giorgio Gasparini di Arkigeo<br>Daniele Piacentini           |
| Il consulente in materia di acustica                                                   | Carlo Odorici con la collaborazione di Michela Malagoli      |
| Il consulente in materia di archeologia                                                | Alberto Monti                                                |
| Il consulente in materia di microzonazione sismica e sostenibilità geologica del piano | Valeriano Franchi con la collaborazione di Alessandro Ghinai |
| I consulenti in materia informatica                                                    | Lasitek di Simone Sava Labriola<br>Roberta Coriani           |
| hanno svolto la rilevazione del patrimonio edilizio                                    | Edoardo Paladini, Cesare Cappelletti                         |
| Il referente dell'ufficio tecnico comunale                                             | Pierluigi Croci                                              |

## **4** **Le determinazioni: la componente strategica**

---

## 4.1 Le linee strategiche del PUG

### 4.1.1 I riferimenti nella legge regionale

L'articolo 1 della nuova legge urbanistica regionale così stabilisce gli obiettivi del governo del territorio:

- a. contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile;
- b. favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia;
- c. tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- d. tutelare e valorizzare i territori agricoli;
- e. contribuire alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio regionale;
- f. promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali;
- g. promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio.

Su disposizione dell'articolo 34 la *Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale...* persegue l'obiettivo di rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale tramite:

- la crescita e qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche;
- l'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici;
- la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico;
- il miglioramento delle componenti ambientali;
- lo sviluppo della mobilità sostenibile;
- il miglioramento del benessere ambientale;
- l'incremento della resilienza del sistema abitativo rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e agli eventi sismici.

Secondo il medesimo articolo la *Strategia* indica altresì i criteri e le condizioni generali che, specificando le politiche urbane e territoriali perseguite dal piano, costituiscono il quadro di riferimento per gli accordi operativi e per i piani attuativi di iniziativa pubblica. In particolare, la strategia fissa, attraverso l'indicazione di requisiti prestazionali e di condizioni di sostenibilità da soddisfare, gli obiettivi generali che attengono:

- a. ai livelli quantitativi e qualitativi del sistema delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità e dei servizi pubblici da realizzare nel territorio comunale;
- b. al grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, di adattamento ai cambiamenti climatici, di difesa o di delocalizzazione dell'abitato e

delle infrastrutture a rischio e di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano...

Su tale riferimento sono esplicitabili i seguenti contenuti strategici:

- sistema ambientale;
- pianificazione degli ambiti interessati dai rischi naturali;
- pianificazione degli interventi per la sicurezza del territorio;
- sistema insediativo;
- sistema delle infrastrutture per la mobilità;
- standard di qualità urbana ed ecologico ambientale
- scelte strategiche per lo sviluppo delle politiche pubbliche per la casa.
- il patrimonio di interesse culturale;
- il paesaggio;
- l'infrastrutturazione del territorio.

Il quadro conoscitivo ha fornito una conoscenza sistematica dei fattori propulsivi e dei fattori limitativi che tendono ad agire sulla trasformazione fisica e funzionale del territorio, posti dalle risorse ambientali e antropiche, dalla sicurezza, dai sistemi infrastrutturali, in generale dalle politiche che agiscono sul territorio, pubbliche e private.

La valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale svolta alla precedente Parte 3 ha posto sistematicamente a confronto le istanze di trasformazione del territorio con i fattori limitativi accertati, escludendo le trasformazioni incompatibili e individuando i limiti e le condizioni da osservare in quelle ammissibili.

Le determinazioni assunte in relazione agli esiti della valutazione di sostenibilità sono esaminate nei seguenti capitoli, ciascuno dedicato a uno dei seguenti contenuti strategici:

- il sistema ambientale
- il paesaggio
- la sicurezza sul territorio
- mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici
- la salubrità ambientale
- il patrimonio di interesse culturale
- l'infrastrutturazione del territorio
- le politiche sul sistema insediativo.

Per quanto concerne il tema delle scelte strategiche per lo sviluppo delle politiche pubbliche per la casa il quadro conoscitivo ne ha riconosciuto l'estraneità alle problematiche di questi territori, confermata peraltro dal disposto dell'articolo 108 comma 2 del PTCP, che le esclude per questi territori montani.

#### 4.1.2 Condividere consapevolmente i limiti e le condizioni posti alle trasformazioni del territorio

La pianificazione territoriale provinciale e i piani di settore pongono questi territori in condizioni di vantaggio nei confronti dei fattori di rischio idraulico, sismico, idrogeologico, che i cambiamenti climatici possono aggravare. In questi piani la conoscenza dei rischi relativi al dissesto e alla sicurezza idraulica è accompagnata da misure di protezione, su cui la Strategia del PUG fa pieno assegnamento, anche in relazione agli ulteriori effetti prodotti dal clima.

Anche riguardo all'interesse paesaggistico e naturalistico la strategia del PUG trova un solido riferimento nelle conoscenze e nei dispositivi della pianificazione sovraordinata, facendo proprie le tutele e gli obiettivi disposti dal PTCP, ma anche istituendo, coerentemente a questi, nuovi parchi di iniziativa comunale.

Al parco provinciale di Monte Santa Giulia il PUG aggiunge i parchi delle Ofioliti e del Tartufo in territorio di Montefiorino, e del Monte Rovinoso a Palagano. Nel territorio di Prignano è da formarsi il progetto della fascia perfluviale della Secchia, richiesto dal PTCP.

Altri apporti propri e originali della Strategia in materia di paesaggio aggiungono alla sua tutela e protezione una specifica attenzione al suo contatto, attraverso le visuali del paesaggio e la rete dei sentieri.

Come *Visuali del paesaggio* sono individuati i siti da cui la percezione del paesaggio è di particolare interesse e qualità, anche quale essenziale riferimento per la valutazione delle visuali interessate da opere impattanti, sia esistenti che di nuova costruzione, per promuoverne o attuarne la mitigazione.

La rete dei sentieri escursionistici è parte essenziale dell'offerta turistica. ed è riferimento per la valutazione degli impatti sul paesaggio e della loro mitigazione, analogamente alle *Visuali del paesaggio*.

#### 4.1.3 Curare il divenire degli insediamenti, per mantenere e accrescere qualità e funzionalità

La Strategia dispone sul territorio urbanizzato politiche di qualificazione urbanistica e edilizia, promuovendone l'intensificazione, nei limiti quantitativi accertati dalla ValSAT per la sua sostenibilità da parte dei sistemi infrastrutturali e dei servizi, della sicurezza, delle relazioni con il contesto edificato e il paesaggio rurale e urbano.

Importanza strategica fondamentale, ai fini del mantenimento e del recupero di popolazione, hanno le politiche nei confronti dell'*edificato sparso o discontinuo non facente parte del territorio urbanizzato e le relative aree di pertinenza e di completamento* nel territorio

rurale, considerato dall'articolo 36, comma 4 della legge.

Metà e oltre della popolazione risiede infatti in nuclei abitati di minima dimensione: la Strategia li identifica individualmente, e vi ammette interventi edilizi integrativi a soddisfacimento delle esigenze di famiglie o attività economiche del luogo, in subordine alla loro accertata sostenibilità, e da regolarsi con accordi operativi

Al guadagno di qualità del territorio urbanizzato concorrono le maggiori dotazioni disposte dalla Strategia a copertura di fabbisogni arretrati (in conformità al disposto dell'articolo 34, comma 2 della legge regionale), per il soddisfacimento degli standard di qualità urbana, da confermare in:

- 35 metri quadrati per abitante per l'insieme degli insediamenti residenziali;
- , 100 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali;
- 15% della superficie territoriale complessiva destinata a insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso.

La dotazione di attrezzature e spazi collettivi per gli insediamenti residenziali deve soddisfare inoltre i requisiti di accessibilità qui di seguito stabiliti come distanze o tempi di effettiva percorrenza:

- 100 metri per i parcheggi pubblici;
- 400 metri o 15 minuti in autovettura per la generalità dei servizi di quartiere;
- 30 minuti con scuolabus per le scuole dell'infanzia, elementari e medie inferiori.

Riguardo alle possibilità di sviluppo di insediamenti residenziali, la Strategia ne riconosce, individua e orienta le opportunità compatibili con i fattori preclusivi o fortemente limitativi e che beneficino di potenzialità inesaurite delle reti infrastrutturali e del sistema dei servizi di base e di trasporto pubblico.

Il mantenimento e il recupero di popolazione, quale obiettivo fondamentale della Strategia, ha nel sostegno all'occupazione il suo fattore essenziale, ricercato non in ipotetiche nuove localizzazioni produttive, ma nello sviluppo e qualificazione delle attività esistenti. E quindi favorito il potenziamento delle aziende esistenti, anche quale occasione per mitigazioni del loro impatto sul paesaggio.

Riguardo all'adeguamento e potenziamento delle strutture necessarie alla conduzione agraria e zootecnica, la Strategia ribadisce i criteri innovativi introdotti dal PSC e dal RUE adottati, che hanno trovato conferma nella nuova legge urbanistica regionale. Gli interventi di nuova costruzione eventualmente indispensabili, ammessi quando manchino alternative nel prioritario recupero di patrimonio

esistente, trovano nella integrazione fisica ai centri aziendali la condizione sufficiente, in linea generale, alla loro fattibilità, condizionata solo dalla stretta prossimità a questi e cura del rapporto col contesto paesaggistico.

#### **4.1.4 Agevolare e intensificare le relazioni territoriali**

Le dinamiche demografiche positivi dell'alto appennino bolognese dimostrano l'importanza di efficienti collegamenti con i luoghi di lavoro.

L'accantonamento di ipotesi e progetti di grandi interventi sulla viabilità primaria (progetto ANAS del collegamento fra Cerredolo e Ponte Dolo, autostrada per Lucca), non deve far trascurare un forte impegno per miglioramenti parziali o sostanziali al sistema della mobilità che serve questi territori.

La *Strategia* rinnova la proposta di estensione della ferrovia da Casalgrande a Lugo, che fu materia di un'osservazione al PTCP di Reggio Emilia, anche in relazione alla prospettiva di collegamento dello scalo di Dinazzano con lo scalo merci di Modena

L'adattamento e la mitigazione dei cambiamenti climatici

#### **4.1.5 I riferimenti**

La nuova legge urbanistica regionale attribuisce importanza primaria alle questioni connesse ai cambiamenti climatici e sulle loro implicazioni verso attività e spazi antropizzati

In proposito esiste un patrimonio di conoscenze ed elaborazioni che costituisce un solido riferimento per le politiche, anche urbane e territoriali. Di particolare interesse per la pianificazione urbanistica sono il *Piano nazionale di adattamento ai cambiamenti climatici* (Ministero dell'Ambiente, 2017) e la *Strategia di mitigazione e adattamento per i cambiamenti climatici della Regione Emilia-Romagna* (Regione Emilia-Romagna 2018), che impartiscono linee guida sistematiche.

Delle centinaia di indicazioni che queste forniscono, poche unità sono tuttavia direttamente riconducibili al dominio della pianificazione urbanistica, e tutte sono riferite a problematiche previste per gli insediamenti urbani, difficilmente riconducibili alla realtà di questo territorio.

Come riferimento essenziale sulle questioni poste dai cambiamenti climatici è stata assunta la pubblicazione della Regione Emilia-Romagna, "*Strategia di mitigazione e adattamento per i cambiamenti climatici della Regione Emilia-Romagna*", Bologna 2019 che, sulla base della valutazione dei rischi comportati dai cambiamenti climatici nel territorio regionale, individua le azioni di mitigazione e adattamento da porre in atto.

Alle precedenti sezioni 1.3.1 e 1.3.2 è stato considerato come l'unica reale efficacia del

Cittanova. Un parcheggio di interscambio a Lugo, posto alla convergenza di tutte le direttrici viarie delle valli dei fiumi Secchia, Dolo, Dragone e Rossenna sarebbe in grado di raccogliere e smistare movimenti pendolari che hanno in questo vasto bacino sia origine che destinazioni significative.

La *Strategia* non trascura tuttavia l'importanza di interventi di adeguamento e miglioramento della viabilità ordinaria, quale l'intervento previsto per la fluidificazione del tratto della SP di Montefiorino fra Ponte Dolo e Caldana, importante anche per i movimenti che interessano Palagano.

Come ulteriore potenzialità per accrescere la capacità attrattiva di questi luoghi, anche attraverso la qualificazione e diversificazione dell'offerta turistica, la *Strategia* riconosce le opportunità offerte da impianti e attrezzature per attività sportive che in pianura non trovano condizioni appropriate, quali gli sport motoristici e il tiro, e che può trovare occasioni, modi e potenzialità importanti anche attraverso il recupero di cave esaurite in abbandono.

PUG, quale strumento di disciplina urbanistica generale del territorio consista nell'impedire le trasformazioni fisiche e funzionali del territorio che contrastano con le finalità assunte nel pubblico interesse.

Non è in potere della pianificazione urbanistica attivare trasformazioni positive, quali sono richieste dall'adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici in quota assolutamente prevalente rispetto alle misure limitative di prevenzione. La *promozione*, il *sostegno*, le *incentivazioni* che possono concorrere ad attivare trasformazioni positive sono compito e sostanza della pluralità di politiche che agiscono sul territorio, e non sono riconducibili in alcun modo alla disciplina urbanistica, efficace unicamente a prevenire guasti e a preservare la fattibilità di interventi utili.

Né possono essere riposte aspettative nella *premialità*, cioè nel condizionare la concessione di maggiore edificabilità all'attuazione di interventi di qualificazione di patrimonio esistente, o di delocalizzazioni. Non è accettabile in linea di principio, in quanto la capacità insediativa ammissibile non è una variabile arbitraria, ma il risultato dell'accertamento della sua sostenibilità nell'ambito del processo di pianificazione. Soprattutto comunque non hanno efficacia incentivante, in quanto vanno a vantaggio del proprietario, che esige corrispondentemente un maggior prezzo da chi si proponga di attuare un intervento di rigenerazione o qualificazione.

Neppure possono essere riposte aspettative nella capacità della disciplina del territorio di acquisire risorse per interventi di utilità pubblica. Questo sia in ragione dell'ineluttabile

esaurimento della necessità di nuova produzione edilizia, sia della disciplina regionale dei contributi di costruzione, rimasta a lungo rinunciataria e che nella nuova conformazione va anzi a sottrarre importanti quote di risorse, esentando dal contributo straordinario larga parte degli interventi nel territorio urbanizzato e consentendo ai privati attuatori di scomputare larghe quote degli oneri di urbanizzazione secondaria per l'esecuzione di urbanizzazioni primarie, prima interamente a loro carico.

Applicando questi criteri, dal complesso di 184 azioni per l'adattamento e per la mitigazione indicate dal documento regionale, un'attenta analisi ha selezionato quelle che rientrano nella responsabilità e nell'ambito di poteri della disciplina urbanistica del territorio, secondo i criteri approfonditamente qui discussi alla sezione Qui sono selezionate quelle che hanno influenza sulle determinazioni da assumere con la pianificazione, mentre sono omesse quelle che stabiliscono requisiti degli strumenti. Queste ultime sono comunque considerate nella verifica di conformità compresa nella ValSAT.

#### **4.1.6 Le azioni per l'adattamento e la mitigazione dei cambiamenti climatici**

Per l'adattamento ai cambiamenti climatici, alla disciplina del territorio compete:

- riconsiderare le strutture esposte ad impatti climatici, tenendo conto in particolare delle esondazioni fluviali e degli allagamenti, della vulnerabilità della rete idraulica, della instabilità geomorfologica, ecc.;
- promuovere una redistribuzione del verde urbano con funzione di mitigazione dell'effetto isola di calore, attraverso la connessione in rete delle aree verdi esistenti ed il potenziamento della infrastruttura verde urbana e periurbana;
- vietare le costruzioni permanenti in aree a pericolosità più elevata;
- individuare le aree dove collocare nuove attività produttive tenendo conto del rischio idraulico e degli altri rischi connessi ai cambiamenti climatici (erosione, frane, ecc.);
- promuovere sistemi di mobilità sostenibile.

Delle azioni di mitigazione è risultata rientrare nell'ambito della pianificazione urbanistica la promozione dell'infrastruttura verde e blu urbana e periurbana al fine di aumentare le fonti di assorbimento.

#### **4.1.7 I cambiamenti climatici: la prevenzione dei rischi**

Dal documento *Strategia di mitigazione e adattamento per i cambiamenti climatici della Regione Emilia-Romagna* è stata assunta l'identificazione degli ambiti di rischio, che ricorrono nel territorio dei tre comuni.

Tali rischi sono stati distintamente considerati e valutati in relazione alla possibilità di prevenirli o mitigarli mediante la pianificazione urbanistica generale.

#### **4.1.8 Le implicazioni per la disciplina del territorio**

La maggiore vulnerabilità implicata dai cambiamenti climatici trova in questo territorio una diffusa e sistematica prevenzione, disposta prevalentemente dal PTCP, che tutela i caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, valuta la sostenibilità degli insediamenti rispetto alla criticità idraulica del territorio, dispone la riduzione del rischio sismico, vieta o condiziona strettamente l'edificazione delle aree in dissesto idrogeologico e instabilità, perimetra gli abitati da consolidare o da trasferire, le aree a rischio idrogeologico o di frana molto elevato.

E' quindi ragionevole ritenere che le misure già in atto siano sufficienti a prevenire i maggiori rischi di esondazioni, di vulnerabilità della rete idraulica, di instabilità geomorfologica, ferma restando la necessità di appropriate disposizioni in casi particolari:

- per le costruzioni potenzialmente soggette al rischio di esondazioni, sono disposte misure di protezione nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione integrale;
- nuove urbanizzazioni, significativi movimenti di terra e rilevanti opere infrastrutturali devono assicurare la salvaguardia del suolo da processi di degrado.

Vengono inoltre tradotte in determinazioni di uso e assetto del territorio le implicazioni delle azioni indicate dalle linee guida regionali, ovvero:

- dotazione distribuita di verde urbano, corrispondente a criteri già seguiti, anche a prescindere dalla prevenzione di isole di calore, qui decisamente improbabili;
- previsione di infrastrutture per la mobilità sostenibile.

## 4.2 La protezione del sistema ambientale

Per le materie del sistema ambientale, dei rischi naturali e della sicurezza del territorio il quadro conoscitivo consiste principalmente nell'assunzione delle direttive, degli indirizzi e delle prescrizioni disposte dal PTCP, integrate dagli approfondimenti effettuati dalle indagini specialistiche.

Tali approfondimenti non comprendono due studi indicati dal PTCP, che sono stati ritenuti non congruenti alla realtà territoriale in questione:

- lo studio sul bilancio idrico di area di cui all'articolo 77 comma 2 (*Uso razionale e risparmio delle risorse idriche*);
- la valutazione della pressione energetica indotta dalle attività antropiche e dai processi di urbanizzazione di cui all'articolo 84 comma 1 (*Indirizzi e direttive per la sostenibilità energetica dei PUG*).

Le analisi svolte nel quadro conoscitivo e le conclusioni che vi sono state raggiunte danno compiuti riferimenti alla disciplina delle trasformazioni del territorio per quest'ordine di contenuti, che nella sostanza dovrà consistere soprattutto nella loro traduzione in coerenti dispositivi normativi.

A titolo riepilogativo sono richiamati alle pagine seguenti gli adempimenti implicati dall'osservanza della disciplina del PTCP in materia di sistema ambientale, rischi naturali e sicurezza del territorio.

### 4.2.1 La tutela di sistemi naturali

Questa voce fa riferimento alle prescrizioni del PTCP relative a:

- le Zone di tutela naturalistica;
- la rete ecologica;
- la Rete Natura 2000;
- I Beni geologici.

#### 4.2.1.1 Le Zone di tutela naturalistica

Le *Zone di tutela naturalistica*, individuate e disciplinate dall'articolo 24 del PTCP, in territorio di Prignano s. Secchia, Palagano, Montefiorino sono localizzate nei pressi del monte Faeto - Sassomorello a Prignano sulla Secchia e l'area delle "*Pendici nord-ovest del monte Rovinoso*".

Il quadro conoscitivo non ha evidenziato la necessità di sottoporre a questa tutela ulteriori parti del territorio dei tre comuni.

Come disposto dal comma 2 dell'art.24 del PTCP le *zone di tutela naturalistica* sono state approfondite e ulteriormente classificate come *aree di maggior valenza naturalistica* e *aree di compatibilità antropica*.

L'approfondimento è stato effettuato individuando le aree in cui l'attività agricola e la presenza antropica sono esistenti e compatibili.

La disciplina che regola tali aree, finalizzata alla conservazione e al ripristino, là dove necessario, delle componenti naturali e dei relativi equilibri, armonicamente coordinati con l'ordinaria utilizzazione agraria del suolo e con la possibilità di una fruizione dei luoghi a scopo escursionistico e ricreativo, comunque rispettosa delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e storiche presenti in tali zone, è disciplinata dal PUG, con particolare attenzione agli interventi da ammettersi nelle *aree di compatibilità antropica*.

#### 4.2.1.2 La rete ecologica

Le reti ecologiche sono materia degli articoli 27, 28 e 29 del PTCP, che individua direttamente la rete di livello provinciale, demandando agli strumenti comunali la specificazione e integrazione con gli elementi di livello locale.

La cartografia di PUG recepisce senza variazioni dal PTCP la rete di primo e di secondo livello.

I *corridoi ecologici locali* individuati dal PTCP vengono ulteriormente specificati individuandone l'area assegnando una distanza di 15 metri al perimetro del corso d'acqua cui sono riferiti. Tali corridoi sono presenti nel solo comune di Prignano sulla Secchia.

Non si ritiene necessario definire ulteriori *corridoi ecologici locali* o precisare l'esistenza di *varchi ecologici* poiché il sistema forestale che ricopre la gran parte del territorio dei tre comuni e che si configura con un impianto a rete serve per natura a tale compito.

Alla specificazione di dettaglio degli elementi della rete ecologica provvede la *Tavola dei vincoli*, quale strumento competente per la disciplina del territorio rurale e con maggior grado di definizione, secondo le motivazioni esposte al capitolo 1.4 - *Il dispositivo della disciplina del territorio* della presente relazione.

In riferimento alla direttiva impartita dal comma 7 dell'articolo 27 sopra citato, (che in merito agli ambiti produttivi, al sistema insediativo e alle previsioni infrastrutturali di rilievo provinciale esige *la massima salvaguardia e valorizzazione, nonché il completamento delle componenti strutturali della rete ecologica*), si precisa che nessun nuovo insediamento disposto dal PUG interferisce con la rete ecologica.

#### 4.2.1.3 Rete Natura 2000

La disciplina dei siti di Rete Natura 2000 (ZPS e SIC/ZSC) disposta dall'articolo 30, comma 4 del PTCP, non richiede modifiche o integrazioni da parte del PUG. Il suo recepimento a titolo ricognitivo è pertanto demandato alla *Tavola dei vincoli*.



#### 4.2.1.4 La tutela del patrimonio geologico

Il patrimonio geologico è individuato e disciplinato dall'articolo 23D del PTCP.

Il quadro conoscitivo ha evidenziato la necessità di approfondire le tutele indicate da PTCP, recependo il censimento effettuato dal servizio geologico, sismico e dei suoli della regione Emilia-Romagna.

Così come indicato dal servizio geologico sono oggetto di tutela due siti, nei quali il PUG non ammette nuove costruzioni: l'area degli idrocarburi di Campodolio presso Cà de Cocchi di Pescarola di Sopra (Prignano) e l'area di Cinghio del Corvo presso Boccassuolo (Palagano).

I siti geologici non sottoposti a tutela vengono assunti come elementi di quadro conoscitivo.



Geositi, servizio geologico sismico e dei suoli, Regione Emilia Romagna

#### 4.2.1.5 Particolari disposizioni in materia di attività estrattive

Per i due comuni di Palagano e Prignano sulla Secchia in attuazione del piano delle attività estrattive PAE, sono in attività l'Ambito Estrattivo Comunale di Cava e Frantoio Cinghi a Palagano e, in comune di Prignano i poli estrattivi di valenza sovracomunale di La Castelletta e La Pianazza, e l'Ambito Estrattivo Comunale di Molino di Saltino. Il loro recepimento a titolo ricognitivo è materia della Tavola dei vincoli.

### 4.2.2 La protezione delle risorse idriche

#### 4.2.2.1 Le zone di tutela assoluta delle captazioni e di rispetto delle sorgenti

La disciplina delle zone di tutela assoluta delle captazioni disposta dal dlgs 152/2006, non richiede modifiche o integrazioni da parte del PUG. Il recepimento a titolo ricognitivo delle

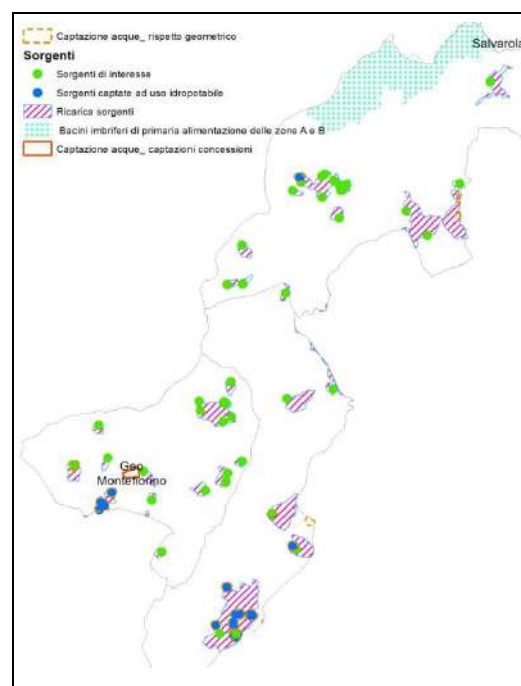
tutele e dei rispetti è materia della Tavola dei vincoli.

#### 4.2.2.2 Le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina e pianura

La disciplina delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare - montano disposta dall'articolo 12A del PTCP, interessa il solo territorio di Prignano come settore di ricarica di tipo C. Le determinazioni del PUG sono conformi alle direttive dell'articolo 12A del PTCP, non ricorrendo la necessità di modifiche o integrazioni. Il suo recepimento a titolo ricognitivo è pertanto materia della Tavola dei vincoli e della Scheda dei vincoli.

#### 4.2.2.3 Le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare - montano

La disciplina delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare - montano disposta dall'articolo 12B del PTCP, non richiede modifiche o integrazioni da parte del PUG. Il suo recepimento a titolo ricognitivo è pertanto materia della Tavola dei vincoli.



La protezione delle acque sotterranee

Fonte: PTCP 2009

#### 4.2.2.4 Le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola

La materia è prevalentemente estranea alla disciplina urbanistica, e di pertinenza di regolamenti d'igiene o ambientali, riguardando soprattutto comportamenti nelle lavorazioni agricole. Le norme del PUG dispongono il divieto di localizzazione o potenziamento di allevamenti.

#### **4.2.2.5 Gli emungimenti di acque sotterranee**

La disciplina delle aree deputate a emungimenti di acque sotterranee deve osservare la disciplina dell'articolo 13C del PTCP, non richiede modifiche o integrazioni da parte del PUG. Il suo recepimento a titolo ricognitivo è pertanto materia della *Scheda dei vincoli*.

#### **4.2.2.6 L'uso razionale e risparmio delle risorse idriche**

Per limitare gli sprechi di risorsa potabile, le indicazioni riportate nel *Piano di conservazione della risorsa* di ATERSIR e le disposizioni del PTCP in materia di risparmio idrico nel settore civile, nel settore produttivo industriale commerciale e nel settore agricolo riguardano essenzialmente le caratteristiche e i comportamenti nell'uso di impianti, esulando quindi dall'ambito della pianificazione generale del territorio,

Delle prescrizioni date in materia dal PTCP (allegato 1.8) le sole applicabili in ambito urbanistico appaiono riguardare *le nuove espansioni e le ristrutturazioni urbanistiche*, nelle quali è prescritta, ove possibile, la realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi domestici non potabili. Questa disposizione del PTCP è comunque materia da recepirsi con funzione ricognitiva nel regolamento edilizio.

E' da osservare tuttavia che sussistono perplessità in merito all'installazione di reti duali nell'edilizia abitativa, in relazione alla possibilità di contaminazioni accidentali.

#### **4.2.3 L'uso razionale delle risorse energetiche e la produzione da fonti rinnovabili**

##### **4.2.3.1 Obiettivi generali e strategie per la sostenibilità energetica**

Tecnologie, ordinamenti, politiche, convenienze economiche per la produzione di energia da fonti rinnovabili non hanno certamente raggiunto una condizione di equilibrio stabile; sono anzi da attendersi ulteriori profonde modificazioni.

I riferimenti assunti per la formazione del PUG consistono nelle direttive e indirizzi disposti dal PTCP e negli *Obiettivi ed azioni* indicati dal *Piano-Programma Energetico Provinciale (PPEP)*.

Secondo l'articolo 84, commi 5 e 6 del PTCP *Il PUG nel definire l'assetto fisico e funzionale del sistema insediativo attua gli indirizzi e le direttive del PTCP, riguardo le politiche di densificazione urbana, distribuisce i pesi insediativi della popolazione e delle attività anche in ragione della sostenibilità energetica degli insediamenti sia dal punto di vista dell'adeguata fornitura di risorse sia con riguardo*

*agli effetti indiretti della mobilità sui consumi energetici.*

Il quadro conoscitivo non comprende il *Piano d'Azione Energetico* richiesto dall'articolo 83 comma 4 del PTCP, né l'approfondimento conoscitivo richiesto dall'articolo 84 comma 1 in materia di energia. A questo scopo è stato ritenuto indispensabile il riferimento del PPEP, non disponibile durante la formazione del quadro conoscitivo per il PUG. Va osservato d'altra parte che le conoscenze richieste dall'articolo 84 non avrebbero comunque effetti discriminanti di sorta sulle determinazioni urbanistiche di assetto e tutela del territorio.

In entrambi questi strumenti (PTCP e PPEP) l'enunciazione degli obiettivi non sempre è infatti tradotta o traducibile in dispositivi di disciplina delle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio. Mentre sull'efficienza energetica degli edifici e sulla produzione da fonti rinnovabili sono disponibili conoscenze e tecniche ormai mature, i legami funzionali fra determinazioni di natura propriamente urbanistica e sostenibilità energetica non sono attualmente riconducibili a criteri e modelli tecnicamente applicabili e verificabili.

Anche per questa ragione si è ritenuto che la rinuncia ad adempiere alle direttive del PTCP per questa materia non comportasse conseguenze significative sulle determinazioni da assumere con il PUG.

#### **La sostenibilità energetica degli insediamenti**

Gli *Obiettivi ed azioni* del PPEP, riferendosi all'applicazione agli strumenti di pianificazione comunale di modelli di insediamento energeticamente sostenibili, indicano quali *principali direttrici strategiche che emergono a livello internazionale sul tema della pianificazione urbanistica ...*

- sviluppare un territorio urbanizzato compatto,
- privilegiare la riqualificazione urbana,
- integrare le politiche urbanistiche con le politiche di trasporto pubblico,
- promuovere insediamenti di diverse funzioni compatibili tra loro,
- portare particolare attenzione al microclima.

Riguardo agli ambiti per nuovi insediamenti e agli ambiti da riqualificare il PPEP indica quali indirizzi

*...Lo sviluppo di nuove aree urbanizzate, e quando possibile la riqualificazione di quelle esistenti, deve prevedere un uso sostenibile delle risorse disponibili, quali in particolare, modo il suolo, l'acqua e l'energia, valorizzando la relazione tra ambiente naturale, ambiente costruito e componente antropica.*

*Dovranno essere perseguiti principi come quello di dotare gli insediamenti di reti energetiche (infrastrutture ed impianti) che minimizzino le distanze tra offerta e domanda*

*energetico, sfruttando quindi sistemi di generazione diffusa o reti locali anche esistenti.*

Non ricorre l'applicabilità della direttiva dell'articolo 87, comma 2 del PTCP, in quanto il PUG non dispone nuovi insediamenti. L'obiettivo che pone è comunque perseguito nel PUG, per quanto la disciplina urbanistica è in grado di assumersi allo stato attuale delle conoscenze e delle tecniche, ricercando la contiguità con il territorio urbanizzato, quando geograficamente attuabile.

Non è adempiuto alla direttiva dell'articolo 84, comma 3 che assegna al PUG il compito di definire *...le dotazioni energetiche principali di interesse pubblico da realizzare o riqualificare e la relativa localizzazione, né alla facoltà che vi viene concessa di ...s subordinare l'attuazione di interventi di trasformazione al fatto che sia presente ovvero si realizzi una dotazione di infrastrutture di produzione, recupero, trasporto e distribuzione di energia da fonti rinnovabili o assimilate adeguata al fabbisogno degli insediamenti di riferimento.* Da una valutazione preliminare l'entità degli sviluppi insediativi o ambiti di riqualificazione ragionevolmente prevedibili non è risultata infatti sufficiente a sostenere economicamente un'ipotesi di cogenerazione o altre forme di produzione energetica da fonti rinnovabili.

Neppure è stato ritenuto possibile stabilire in sede preventiva criteri per la redazione dei PUA, in quanto gli effettivi vantaggi in termini di risparmio di energia possono essere accertati solo attraverso un bilancio di elevata complessità, riferito a ciascun caso specifico, risultante di molteplici variabili che spetta appunto al piano attuativo valutare e comporre.

In riferimento all'indirizzo del comma 4 dell'articolo 84 (*Il PSC individua gli interventi di nuova urbanizzazione e trasformazione in relazione ai quali sia necessario assumere misure di compensazione-mitigazione ambientale e territoriale, correlate al tipo di intervento previsto*) è da ritenersi che valutazioni e determinazioni di questa natura appartengano propriamente all'ambito degli accordi operativi o di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, in cui soli possono essere accertate le condizioni di fattibilità e le modalità da impiegarsi.

*A questo proposito il PUG non individua interventi di nuova urbanizzazione e trasformazione in relazione ai quali sia necessario assumere misure di compensazione-mitigazione ambientale e territoriale ai sensi dell'articolo 84, comma 4.*

#### **La sostenibilità energetica del territorio urbanizzato**

L'intensificazione sostenibile costituisce un obiettivo essenziale delle politiche disposte dal PUG negli ambiti consolidati, quale fattore trainante anche di più forti e diffusi processi di

riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente.

Non si considera ammissibile a questo fine il ricorso a premialità indifferenziate, che ammettono carichi urbanistici aggiuntivi anche quando incompatibili con il contesto, in quanto la possibilità di intensificazione è condizionata dalla disponibilità di dotazioni territoriali, dai sistemi infrastrutturali e dai requisiti qualitativi della composizione tipologica e del paesaggio urbano, non dall'efficienza energetica delle costruzioni.

Le valutazioni sulla sostenibilità e compatibilità di ulteriori carichi insediativi nelle diverse parti del territorio urbano (svolte nell'ambito della formazione del quadro conoscitivo e presentate nella relazione II sistema insediativo) hanno quantificato analiticamente l'incremento complessivo massimo sostenibile dalle diverse parti degli ambiti consolidati.

Altre istanze e disposizioni in materia di risparmio energetico poste dal PTCP, riferite a comportamenti individuali e a requisiti delle costruzioni o degli impianti, non possono essere soddisfatte dalla disciplina urbanistica, ed esigono dispositivi regolamentari specificamente congegnati e strumentati.

È da riferire infine che non è data esecuzione alla direttiva dell'articolo 84, comma 2 del PTCP, che richiede la definizione, in sede di PUG, degli obiettivi di sostenibilità energetica ad essi correlati individuando quelli ove prioritariamente si rende necessaria l'applicazione di interventi sia in temi di risparmio energetico che di impiego delle FER (fonti energetiche rinnovabili), in relazione agli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici per i diversi ambiti del territorio comunale.

Dagli obiettivi di risparmio energetico e di impiego di fonti energetiche rinnovabili non sono deducibili fattori propulsivi o condizionanti delle trasformazioni del territorio in una realtà quale quella montana, che possano essere tradotti in dispositivi di disciplina del territorio..

#### **4.2.3.2 L'uso razionale delle risorse energetiche e la produzione da fonti rinnovabili**

Secondo la direttiva dell'articolo 84, comma 12 del PTCP, *I Comuni, nell'ambito delle attività di elaborazione e aggiornamento dei propri strumenti di pianificazione, individuano le zone vocate alla realizzazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili (FER).*

La molteplicità delle localizzazioni ipotizzabili nei territori rurali dei tre comuni e la necessità di valutazioni approfondite sulla compatibilità paesaggistica e sulla natura delle mitigazioni necessarie in ciascun caso, nonché l'assenza di candidature, hanno indotto a soprassedere alla ricerca di zone vocate allo scopo.

#### 4.2.3.3 L'efficienza energetica del patrimonio edilizio

L'indirizzo dato dall'articolo 84, comma 9 del PTCP dispone che *Nell'individuazione degli ambiti da riqualificare il PSC assume anche il criterio della efficienza energetica dello spazio urbano considerando In particolare, come elemento prioritario da riqualificare il patrimonio edilizio a bassa efficienza energetica (edilizia fino agli anni '70).*

Gli ambiti da riqualificare previsti dal PUG comportano radicali interventi di ristrutturazione urbanistica. Competerà alla fase attuativa, regolata da accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica, effettuare valutazioni specifiche e mirate sulla fattibilità e convenienza di misure in materia di efficienza energetica. I requisiti e le modalità della riqualificazione del patrimonio edilizio, anche ai fini del risparmio energetico, sono comunque materia di regolamento edilizio.

In discordanza dagli orientamenti del PPEP e del PTCP (articolo 88, comma 1) non è previsto alcun meccanismo incentivante fondato sull'attribuzione di maggiori diritti edificatori. Ribadendo quanto già osservato, a capacità insediativa attribuita a una particella è già in linea di principio quella massima compatibile con le valutazioni urbanistiche e di sostenibilità ambientale e infrastrutturale. Non dipendendo in alcun modo dai requisiti energetici delle costruzioni, la capacità insediativa non è in generale suscettibile di ulteriori casuali incrementi correlati a questi.

D'altra parte, la quantificazione dei limiti di capacità insediativa come numero di abitazioni (non come superficie utile o complessiva) adottata e prescritta dal PUG, è intrinsecamente estranea alla possibilità di maggiorazioni percentuali, se non nell'ambito di interventi di una certa rilevanza, che investano più edifici, comunque soggetti all'osservanza di norme esaustive in materia di sostenibilità energetica. Per questi interventi coordinati il PUG mantiene una disponibilità non assegnata da utilizzare quando ricorrano la necessità o l'opportunità di modeste integrazioni di potenzialità edificatoria in occasione di interventi coordinati di riqualificazione urbanistica.

Altre istanze e disposizioni in materia di risparmio energetico poste dal PTCP, riferite a comportamenti individuali e a requisiti delle costruzioni o degli impianti non sono riconducibili alla disciplina urbanistica né a quella edilizia, ed esigono dispositivi regolamentari specificamente congegnati e strumentati.

#### 4.2.3.4 Inquinamento luminoso e risparmio energetico

In materia di illuminazione artificiale la *Scheda dei vincoli*, a titolo ricognitivo, le prescrizioni impartite dall'articolo 84, comma 8 del PTCP, dalla legge regionale 19/2003 e dalla

DGR 2263/2005. Le zone di protezione (in cui peraltro la disciplina degli impianti di illuminazione non è differenziata rispetto al resto del territorio) coincidono nel caso dei territori dei tre comuni con la Rete Natura 2000 SIC-ZPS, e trovano appropriata e contestuale rappresentazione nella *Tavola dei vincoli*.

Secondo l'articolo 84, comma 8 del PTCP *Il Comune il cui territorio è interessato dalla presenza di una o più zone di protezione, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 29/09/2003 n. 19 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso...", provvede all'adeguamento del PSC inserendo:*

- *nella relazione di piano, una sezione dal titolo "inquinamento luminoso e risparmio energetico" contenente un breve inquadramento normativo dell'argomento;*
- *nelle norme tecniche d'attuazione, la disciplina di tutela prevista dalla legge regionale 19/2003 e dalla DGR. n. 2263/2005;*
- *nella cartografia di piano, l'estensione della/le zone di protezione presenti sul territorio comunale, in coerenza con le eventuali indicazioni del PTCP.*

Non è questa in realtà materia di PUG, in quanto la disciplina degli impianti di illuminazione, in coerenza alla DGR 1732/2015 compete al regolamento edilizio, quale strumento più appropriato a recepire tempestivamente le innovazioni normative e tecnologiche, e specificamente competente sui requisiti tecnici delle costruzioni.

Le zone di protezione (in cui peraltro la disciplina degli impianti di illuminazione non è comunque differenziata rispetto al resto del territorio) coincidono nel caso dei tre comuni con la Rete Natura 2000 SIC-ZPS, e trovano appropriata e contestuale rappresentazione nella *Tavola dei vincoli*.

Le *Aree di collegamento ecologico* (che qui si assumono corrispondenti agli elementi costitutivi della rete ecologica *Corridoio ecologico locale, Corridoio ecologico primario, Corridoio ecologico secondario, Nodo ecologico*) e i *siti della Rete Natura 2000* sono oggetto di particolare tutela dall'inquinamento luminoso.

Va osservato infine che le conoscenze richieste dall'articolo 88 comma 7, laddove prescrive il *censimento degli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata esistenti su tutto il territorio comunale* non hanno effetti discriminanti di sorta sulle determinazioni urbanistiche di assetto e tutela del territorio quali sono proprie del PUG.

Pur essendo disponibile una registrazione sistematica degli impianti di illuminazione pubblica, georeferenziati, non è stata inclusa nel quadro conoscitivo del PUG, in quanto non pertinente alla disciplina urbanistica.

## 4.3 La sicurezza sul territorio

### 4.3.1 Adempimenti relativi alle condizioni di dissesto

Il PTCP disciplina agli articoli 15, 16 e 18 le parti di territorio soggette a dissesto, che sono recepite a titolo ricognitivo nella *Tavola dei vincoli*.

Il comune maggiormente interessato da fenomeni di dissesto è Palagano, con quasi il 48% (2 883,5 ha) della superficie territoriale comunale interessata, mentre a Montefiorino è interessata per il 45% (2 007,0 ha) la superficie territoriale comunale, che a Prignano raggiunge il 32% (2 597,0 ha).

Aspetto importante è la composizione di questo dissesto, differente nei tre comuni. Prignano, per esempio, rispetto agli altri due comuni è soggetto a *frane attive* per quasi il 13% della propria superficie territoriale, laddove Montefiorino e Palagano non raggiungono il 5% della superficie comunale, con frane attive presenti principalmente sulle pendici del monte Cantiere e del monte Molino.

Fenomeno importante per tutti e tre i comuni sono le frane quiescenti: il 40 % del territorio di Palagano e il 35% di quello di Montefiorino è soggetto a questo processo, mentre a Prignano solo il 18%.

Le aree *potenzialmente instabili* infine coinvolgono una parte marginale del territorio dei tre comuni, circa il 4% dell'intera superficie territoriale, sebbene alcuni centri frazionali quali Vitriola e Costrignano siano completamente coinvolti da tale fenomeno di dissesto.

Tenuto conto che il dissesto gravitativo di versante non si identifica esclusivamente con il corpo di frana, ma con tutto un insieme di forme ed elementi geomorfologici (scarpate di distacco, fratture di tensione, contropendenze, zone di ristagno d'acqua, ecc.) che difficilmente possono essere compiutamente identificate e cartografate, il quadro conoscitivo evidenzia la necessità di individuare fasce rispetto e fasce di attenzione dalle frane attive da osservarsi per le trasformazioni del territorio:

- *fascia di rispetto alle frane attive*, identificata come la fascia di 30 m di larghezza a partire dal perimetro esterno dell'area cartografata;
- *fascia di attenzione alle frane attive*, identificata come la fascia di 120 m di larghezza a partire dal perimetro esterno della fascia di tutela come sopra definita.

Le *fasce di rispetto alle frane attive* sono assoggettate alle medesime restrizioni e prescrizioni disposte per le rispettive zone di frana.

L'introduzione delle *fasce di rispetto alle frane attive* ha pertanto ampliato la superficie di territorio urbanizzato oggetto di salvaguardia.

Di seguito si riportano le superfici fondiarie dei lotti del territorio urbanizzato intersecanti il rispetto di una frana attiva

| comune        | lotti che intersecano il rispetto di una frana attiva |               | di cui in frana attiva |
|---------------|-------------------------------------------------------|---------------|------------------------|
|               | n                                                     | mq            | mq                     |
| Montefiorino  | 43                                                    | 56.817        | 44.371                 |
| Palagano      | 27                                                    | 18.597        | 2.354                  |
| Prignano      | 14                                                    | 17.228        | 3.442                  |
| <b>totale</b> | <b>84</b>                                             | <b>92.642</b> | <b>66.445</b>          |

Le trasformazioni che comportino un incremento del carico urbanistico ricadenti in *fascia di attenzione alle frane attive* sono subordinate all'esito positivo della valutazione geologica preventiva che preveda la realizzazione di un'apposita indagine di approfondimento geomorfologico e geognostico (finalizzato alla definizione della condizione di stabilità del versante compreso nella fascia di salvaguardia e fino al limite di influenza geomorfologica).

Particolari prescrizioni o opportuni approfondimenti geologici sono stati disposti per aree inattuate in territorio urbanizzato ricadenti in frana quiescente o in area potenzialmente instabile. L'esito favorevole di tale valutazione è fattore determinante per l'ammissibilità di qualsiasi intervento.

Tali disposizioni sono recepite nella disciplina di area e espresse nelle schede della *Disciplina urbanistica di dettaglio*.

### 4.3.2 Le zone a rischio idrogeologico

#### 4.3.2.1 Le zone a rischio idrogeologico molto elevato

Le aree a rischio cartografate sono sei:

- (5) Palagano, Mancinelle e Sasso Rosso
- (6) Montefiorino, Farneta
- (13) Palagano, Palazza- Renella-Le Piane
- (14) Saltino
- (17) La Volta di Saltino
- (22) Frassinoro, Montefiorino, Tolara

Queste aree nel complesso ricoprono una superficie di circa 916 ha, dei quali circa 755 ha concentrati in territorio di Palagano (Scheda 5).

Non sono individuate altre zone, mentre le tutele disposte da PTCP vengono recepite nella scheda dei vincoli.

#### **4.3.2.2 Gli abitati da consolidare o da trasferire**

L'abitato da consolidare di Saltino ricadente nel comune di Prignano sulla Secchia è disciplinato dalla deliberazione della giunta regionale 1115/1997. L'assetto delle zone e la specifica disciplina vengono recepiti nella *scheda dei vincoli* e nella *carta dei vincoli*.

#### **4.3.2.3 Aree con vincolo idrogeologico**

Si recepisce e si osserva la disciplina disposta dal RD 3267/1923. A causa della vetustà della cartografia catastale presa a base della carta di vincolo, nelle parti prossime ai perimetri deve essere verificata a cura degli interessati la precisa delimitazione sulla cartografia ufficiale.

#### **4.3.3 La riduzione del rischio sismico: la microzonazione**

Il quadro conoscitivo ha recepito il piano di microzonazione sismica di secondo livello. Diverse sono le carte con effetti sulle trasformazioni del territorio.

La *Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS)* è stata realizzata sull'intera estensione dei tre territori comunali in scala 1/10.000, ed individua tre differenti zone:

- stabili
- stabili, suscettibili di amplificazioni locali
- suscettibili di instabilità

Per ogni zona sono raccomandate specifiche analisi necessarie per il calcolo dell'azione sismica nella progettazione delle strutture. Per le trasformazioni localizzate in aree suscettibili di instabilità sono inoltre prescritti approfondimenti di terzo livello.

La *Carta delle frequenze*, realizzata sull'intera estensione dei tre territori comunali, riporta le frequenze fondamentali del terreno. In relazione al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture gli strumenti attuativi/esecutivi devono garantire che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza con il periodo di vibrazione del terreno.

Per il territorio urbanizzato e il territorio urbanizzabile è stata redatta in appropriati sviluppi in scala 1/5000 la *Carta di Microzonazione Sismica Livello 2*.

Gli elaborati che la compongono sono stati realizzati con riguardo al complesso del territorio comunale insediato/consolidato, sugli ambiti per nuovi insediamenti, sulle aree di espansione degli ambiti produttivi e sugli ambiti da riqualificare, in conformità alle norme vigenti.

Nelle aree non ricomprese nei suddetti sviluppi in sede di formazione dei piani urbanistici attuativi o del titolo abilitativo a

costruire per gli interventi diretti, dovrà essere eseguita una microzonazione sismica di II livello redatta seguendo le specifiche della Commissione tecnica incaricata, che definirà specifiche prescrizioni e/o modalità attuative. La cartografia *Sistemi ed elementi strutturali* riporta la partizione di territorio oggetto di *Microzonazione sismica di II livello*.

Per gli *Ambiti per nuovi insediamenti* e gli *Ambiti da riqualificare* individuati dal PSC adottato, nonché per le aree di ampliamento degli ambiti produttivi consolidati l'elaborato di quadro conoscitivo *Relazione geologica e sismica. Valutazione della sostenibilità geologica di ambiti del PUG* approfondisce la caratterizzazione geotecnica e sismica del terreno, lo studio geomorfologico e dispone le *condizioni di attuabilità e gli indirizzi per le successive fasi progettuali*. Queste valutazioni e disposizioni, che hanno confermato il giudizio di ammissibilità raggiunto dalla ValSAT, sono state recepite dalla *Strategie locali* di PUG.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* riporta le condizioni di stabilità dei singoli ambiti così come deducibili dalle *Carte delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS)*.

Le *Costruzioni di interesse storico – architettonico* e le *Costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale*, equiparabili al patrimonio culturale tutelato, sono soggette alle disposizioni a questo specificamente riferite per la riduzione del rischio sismico, con particolare riferimento alla Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 9 febbraio 2011, riportata in estratto nella *Scheda dei vincoli*.

#### **4.3.4 La riduzione del rischio sismico: la Condizione limite per l'emergenza**

Il piano *Microzonazione sismica di secondo livello* contiene l'*Analisi della condizione limite per l'emergenza* formata a norma di legge, dando in particolare, rappresentazione di:

- la viabilità di connessione o di accesso alle funzioni strategiche;
- gli edifici strategici;
- le aree di emergenza;
- i fabbricati interferenti sulla viabilità o sulle aree di emergenza suddette.

Questi vincoli sono recepiti a titolo ricognitivo dalla *Tavola dei vincoli*. Gli interventi su fabbricati esistenti o di nuova costruzione non devono comportare ulteriori condizioni di interferenza su edifici strategici, sulle aree di emergenza e sulla viabilità di connessione o di accesso. Sui fabbricati individuati come interferenti non è ammessa la sopraelevazione; gli interventi edilizi devono tendere di minima alla riduzione della condizione di interferenza e, in relazione alla tipologia di intervento edilizio, alla sua eliminazione.

## 4.4 La tutela della salubrità ambientale

### 4.4.1 La protezione dal rumore

In conformità alle disposizioni dell'articolo 78 del PTCP, le parti residenziali degli ambiti per i nuovi insediamenti e degli ambiti da riqualificare sono pianificate in localizzazioni e secondo criteri che assicurano livelli di qualità dell'ambiente acustico corrispondenti alla rispettiva classificazione e confacenti ai normali requisiti, senza ricorso alle deroghe ammesse dalla normativa vigente. I livelli di benessere acustico sono in ogni caso da verificarsi negli specifici casi in sede di formazione di accordo operativo.

La *Classificazione acustica* del territorio comunale, nei suoi elementi costitutivi *Zonizzazione acustica e Norme tecniche di attuazione* è recepita nella *Tavola dei vincoli* e nella *Scheda dei vincoli*.

Le prescrizioni impartite in materia dall'articolo 78 del PTCP sono integrate e coordinate nelle *Norme generali* e incluse nelle *Schede dei vincoli*.

### 4.4.2 La protezione dai campi elettromagnetici e dall'inquinamento elettromagnetico

La materia è disciplinata da normative esclusivamente sovraordinate. Il loro recepimento a titolo ricognitivo è effettuato dalla *Tavola dei vincoli* mediante le *Fasce di attenzione* agli elettrodotti e ai relativi impianti.

La complessità delle norme di protezione dai campi elettromagnetici prodotti dagli impianti per la distribuzione dell'energia elettrica rende possibile al solo ente gestore determinare le distanze di rispetto a una linea.

Nei *Perimetri di attenzione* ai siti per impianti di emittenza sono da osservarsi le norme di tutela disposte dal PLERT.

### 4.4.3 Gli impianti per l'emittenza radio-televisiva e per la telefonia mobile

La *Tavola dei vincoli* identifica le *Zone di divieto per la localizzazione di nuovi impianti di emittenza radiotelevisiva*, zone soggette alle limitazioni e alle modalità disposte dal Titolo 2 delle norme del PLERT, incluse in estratto nella *Scheda dei vincoli*.

Le *Zone di attenzione* per localizzazione di nuovi impianti di emittenza, in cui la localizzazione di nuovi siti è ammissibile a specifiche condizioni disposte dalle norme del PLERT, sono individuate indirettamente dalla *Scheda dei vincoli*, in quanto corrispondono a zone di tutela del paesaggio e del patrimonio culturale e naturale già individuate per queste finalità.

Le norme del PLERT che incidono sull'ammissibilità di trasformazioni urbanistiche o edilizie sono raccolte nelle *Schede dei vincoli*.

### 4.4.4 Le distanze da agenti di insalubrità

I perimetri di rispetto alle fonti di potenziali inconvenienti per la salubrità degli insediamenti sono individuati nella *Tavola dei vincoli*, e la relativa disciplina nella *Scheda dei vincoli*.

### 4.4.5 Le distanze di rispetto dai cimiteri

La disciplina nazionale e regionale che regola le distanze dei rispetto dai cimiteri è recepita dalla *Tavola dei vincoli*.



## 4.5 La protezione del paesaggio

Le classificazioni paesaggistiche del territorio In riferimento alle politiche del paesaggio il territorio dei comuni di Montefiorino, Palagano e Prignano è interessato da una pluralità di classificazioni disposte dal PTCP in attuazione e specificazione del piano territoriale paesistico regionale e della legislazione regionale in materia. Il riferimento principale è il Titolo III-bis - Tutela e valorizzazione del paesaggio della legge regionale 20/2000, che ha sostituito l'originario articolo 24 della medesima legge.

Sono classificazioni aggiuntive alle disposizioni di tutela dei sistemi naturali e alla tutela delle principali componenti specifiche del paesaggio, quali la copertura boschiva, i dossi, i canali, le fasce fluviali, il patrimonio edilizio.

Le ulteriori disposizioni in materia di reti ecologiche, di discontinuità insediative, di aree protette e parchi provinciali, di riduzione dell'inquinamento luminoso seppure congegnate dal PTCP per finalità di settore diverse, hanno importanti implicazioni e ricadute sulle politiche del paesaggio, come parte essenziale delle misure complessive di protezione.

Riguardo alle opere incongrue (anche dette *detrattori ambientali*) che incidono negativamente sulla qualità del paesaggio il riferimento principale è nella legge regionale 16/2002, In particolare, all'art. 10. La materia è oggetto della successiva sezione 4.8.15, nell'ambito della trattazione delle politiche sul territorio rurale.

### 4.5.1.1 Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

L'articolo 39 del PTCP assume e specifica le *Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale* originariamente istituite dal piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR).

Nel territorio comunale di Montefiorino, Palagano e Prignano tali zone coprono circa 1872 ha e comprendono ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti naturalistiche, vegetazionali o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropica, sociologica, culturale, percettiva ecc.) che generano per l'azione congiunta, un rilevante interesse paesaggistico. Le trasformazioni accettate sono esclusivamente ampliamenti di edifici esistenti.

Le aree di maggiori dimensioni corrispondono al bacino superiore del Rio Vallurbana, a parte del bacino del Torrente Fossa di Spezzano, al versante di destra del bacino del torrente Cervaro, con l'affioramento dell'ofiolite di Sassomorello, alle pendici settentrionali di parte della dorsale di Faeto, alle testate dei crinali secondari passanti per Rocca di Pigneto e Monte Branzola, alla confluenza del

Torrente Dolo e del Torrente Dragone, alla zona di Monte Santa Giulia, all'affioramento lungo il Torrente Dragone della Formazione di Monte Venere presso la Madonna del Calvario, dell'ofiolite di Poggio Medola e delle ofioliti di Boccassuolo, alle pendici della dorsale Monte Sant'Andrea – Monte Rovinoso - Monte Cantiere.

Il PTCP, in recepimento del PTPR, vi ammette:

- c. attrezzature culturali e scientifiche; attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;
- d. rifugi e posti di ristoro;
- e. campeggi, nel rispetto delle norme regionali in materia;
- f. progetti ed interventi di restauro e ricostituzione delle tipologie ambientali.

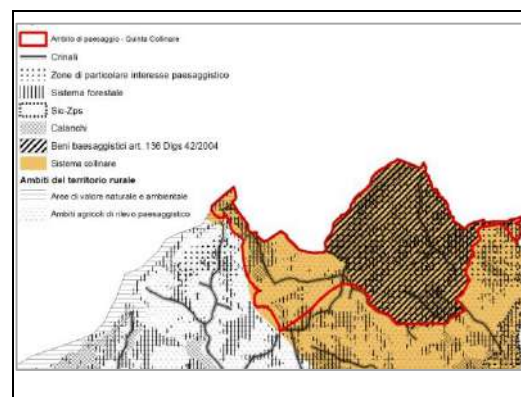
Qualora gli edifici esistenti nelle zone considerate non siano sufficienti o idonei per le esigenze implicate, è ammessa *la edificazione di nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti, e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali.*

E' comunque consentito qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito *ammissibile dagli strumenti urbanistici e nel rispetto dei canoni dell'edilizia locale originaria.*

Il recepimento a titolo ricognitivo di questa disciplina direttamente efficace è demandato a *Tavola dei vincoli.*

### 4.5.1.2 Gli Ambiti di paesaggio individuati dal PTCP

Dei quattro ambiti di paesaggio individuati dall'articolo 34 del PTCP il territorio di riferimento è interessato, nel lembo nord del comune di Prignano, dal solo *ambito di paesaggio della quinta collinare.*





#### L'Ambito quinta collinare individuato dal PTCP

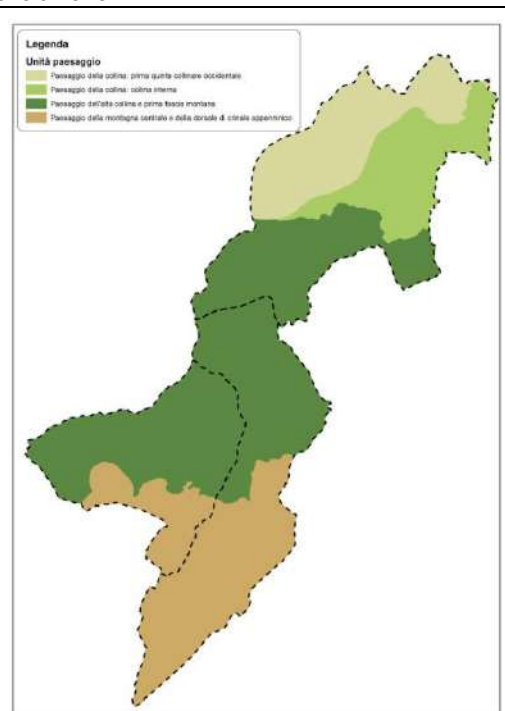
Secondo il comma 4 del suddetto articolo 34 *“La tutela di questo ambito ha per obiettivo la conservazione e valorizzazione della prima quinta visiva del sistema collinare modenese, contribuendo in questo modo anche alla riqualificazione del territorio di pianura maggiormente insediato e densamente abitato della provincia.”*

Sempre a proposito di questi ambiti, secondo la direttiva dell'articolo 50, comma 7 del PTCP non sono tendenzialmente ammesse variazioni del territorio *insediato o insediabile a fini prevalentemente abitativi*.

Il PTCP non detta prescrizioni per questo ambito territoriale, ma dispone direttive per la pianificazione, che sono rigorosamente osservate dal PUG. In particolare, , per quanto concerne le limitazioni alle politiche insediative il PUG è pienamente conforme, in quanto nessun insediamento residenziale esiste o è previsto in questa parte di territorio.

#### 4.5.1.3 Le Unità di paesaggio di rango provinciale

L'articolo 34, comma 5 del PTCP, in recepimento del PTPR vigente, individua come *Unità di paesaggio di rango provinciale* gli ambiti territoriali *caratterizzati da specifiche identità ambientali e paesaggistiche ed aventi distinte ed omogenee caratteristiche di formazione ed evoluzione*.



Le Unità di paesaggio di rango provinciale

Come *Unità di paesaggio di rango comunale*, la cartografia *Sistemi ed elementi strutturali* individua:

- Paesaggio della collina: prima quinta collinare occidentale;
- Paesaggio della collina: collina interna;
- Paesaggio dell'alta collina e prima fascia montana;
- Paesaggio della montagna centrale e della dorsale di crinale appenninico.

Tali unità di paesaggio di rango provinciale sono assunte e riconosciute come quadro di riferimento essenziale per tutti gli strumenti di pianificazione comunale, generale e settoriale, e di ogni altro strumento regolamentare. Vengono disposte direttive per ciascuna di esse.

#### **Paesaggio della collina: prima quinta collinare occidentale**

L'ambito, che interessa il territorio comunale di Prignano, assume una duplice funzione: da una parte fa da "barriera" al sistema fortemente urbanizzato del bacino delle ceramiche; dall'altro elemento di connessione, "porta" di accesso alla zona collinare interna, più ricca di valori ambientali.

Il principale obiettivo è la qualificazione dell'area collinare, attraverso la tutela ed il ripristino degli elementi di pregio ambientali e paesaggistici, e della conseguente rivitalizzazione economica, da attuarsi attraverso un insieme coordinato di azioni volte alla valorizzazione degli elementi di valore storico e architettonico e dei prodotti agroalimentari tipici e l'incremento dell'ospitalità in ambito rurale.

I dispositivi del PUG sono conformi a questi indirizzi, sia nelle determinazioni di assetto del territorio, sia nella disciplina delle sue trasformazioni. In particolare, , le *Norme generali* impartiscono dettagliate prescrizioni.

#### **Paesaggio della collina: collina interna**

L'area centrale presenta un paesaggio agrario di pregio prevalentemente boscato, mentre gli ambiti orientale e occidentale si manifestano prevalentemente poveri di caratteristiche naturali e di minor pregio anche negli aspetti agricoli, con conseguente tendenza allo spopolamento.

Il PTCP individua la valorizzazione attiva di tutto il contesto fondata sullo sviluppo delle risorse paesaggistiche e storico-antropiche esistenti come principale opportunità per la limitazione della tendenza allo spopolamento, causata soprattutto dalla graduale marginalizzazione delle attività agricole e dalla scarsa presenza di alternative occupazionali.

In particolare, le principali indicazioni fornite dal PTCP riguardano:

- la conservazione e valorizzazione dell'ambito centrale che presenta forti caratteristiche di naturalità e un paesaggio agrario di pregio;
- la valorizzazione dei contesti occidentale e orientale sia rispetto al sistema insediativo storico di notevole interesse che versa in stato di abbandono, sia mediante la protezione dal dissesto nelle zone a rischio di franosità, dove dovrebbero essere attivate misure di prevenzione e provvedimenti naturali stabilizzanti al fine di migliorare la situazione statica dei terreni.

I dispositivi del PUG sono conformi a questi indirizzi, sia nelle determinazioni di assetto del territorio, sia nella disciplina delle sue trasformazioni. In particolare, le *Norne generali* impartiscono dettagliate prescrizioni.

#### **Paesaggio dell'alta collina e prima fascia montana**

La presenza di tipologie di insediamento storico che creano effetti scenografici di notevole interesse per le visuali connesse ai borghi e nuclei storici posti in posizione dominante e con ampie zone a bosco sottostanti, rendono questo paesaggio agrario, uno dei più pregevoli dell'intera provincia.

Degli indirizzi di carattere generale per l'intera *Unità di paesaggio* indicati dal suddetto allegato sono qui di seguito riassunti quelli che riguardano la disciplina urbanistica del territorio:

- tutela e valorizzazione dell'immagine ambientale del costruito, da intendersi come risorsa culturale;
- tutela dei beni territoriali di interesse storico-testimoniale residui;
- recupero delle tipologie edilizie tradizionali, sulla trasformazione di quelle improprie;
- riordino e completamento degli insediamenti esistenti favorendo i modelli insediativi aggregati nel rispetto dei valori ambientali e paesistici rilevanti;
- salvaguardia dei paesaggi agrari e dei valori naturali presenti, così come degli antichi tracciati di strade e assetto fondiario storico;
- riqualificazione e miglioramento formale delle costruzioni anomale o devianti;
- definizione di tipologie edilizie congrue nel contesto paesaggistico;
- organizzazione dell'espansione degli insediamenti integrando i modelli originari;
- coerenza delle nuove costruzioni con la tipologia edilizia tradizionale e con la morfologia del territorio;
- salvaguardia degli ambiti dei corsi d'acqua principali e secondari da interventi ed attività incompatibili.

I dispositivi del PUG sono conformi a questi indirizzi, sia nelle determinazioni di assetto del territorio, sia nella disciplina delle sue trasformazioni. In particolare, le *Norne generali* impartiscono dettagliate prescrizioni.

#### **Paesaggio della montagna centrale e della dorsale di crinale appenninico**

Il paesaggio è caratterizzato dalla totale prevalenza dell'aspetto naturalistico, che in passato ha comunque subito trasformazioni.

Particolare protezione richiedono gli ambiti fluviali, che in genere presentano una fitta vegetazione di contorno al corso d'acqua.

La struttura insediativa storica presenta l'uso della pietra di cava il cui utilizzo andrebbe incentivato insieme agli altri materiali locali, privilegiando inoltre l'uso delle tipologie edilizie storiche caratterizzate dalla copertura a due falde prive di sporto dal tetto.

Degli indirizzi di carattere generale per l'intera *Unità di paesaggio* indicati dal suddetto allegato sono qui di seguito riassunti quelli che riguardano la disciplina urbanistica del territorio:

- maggiore attenzione alle strutture produttive agricole quali stalle, magazzini e fienili, privilegiando l'uso del legno, della pietra e del mattone;
- salvaguardare i paesaggi agrari e i valori naturali presenti;
- salvaguardare gli antichi tracciati di strade e sentieri;
- favorire, per gli insediamenti produttivi non agricoli, interventi di riqualificazione che riducano o eliminino i fattori di contrasto con l'ambiente.

I dispositivi del PUG sono conformi a questi indirizzi, sia nelle determinazioni di assetto del territorio, sia nella disciplina delle sue trasformazioni. In particolare, le *Norne generali* impartiscono dettagliate prescrizioni:

Secondo le valutazioni compiute nel quadro conoscitivo le quattro unità di paesaggio individuate dal PTCP riconoscono pienamente le peculiarità dei sistemi e degli elementi paesaggistici che caratterizzano il territorio dei tre comuni: non si ritiene quindi necessaria un'ulteriore precisazione a scala locale.

#### **4.5.1.4 I beni paesaggistici**

Il dlgs 42/2004 definisce “i principi e la disciplina di tutela dei beni paesaggistici” all'articolo 131 e i beni paesaggistici stessi all'articolo 134:

“1. Sono beni paesaggistici:

- a) gli immobili e le aree di cui all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141;
- b) le aree di cui all'articolo 142 (1); [...].”

#### **Gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico**

Gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico (art.136) dichiarati di notevole interesse pubblico dal Decreto Ministeriale 1° agosto 1985, ricadenti nei territori di Montefiorino, Palagano e Prignano, sono tre:

- la zona di monte Calvario e poggio Medole sita nel comune di Montefiorino;

- L'area posta alla confluenza dei torrenti Dolo e Dragone ricadente nei comuni di Montefiorino e Palagano;
- Le zone del Parco Ducale e del Parco di Montegibbio ricadenti nei comuni di Sassuolo e Prignano.

Il PTCP li riporta a titolo ricognitivo nella cartografia di piano come *“Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale soggette a decreto di tutela”*.

#### **Le aree tutelate per legge**

Come definito dall'art. 134 del Codice, sono da considerarsi beni paesaggistici anche le aree tutelate per legge, come specificate dall'art. 142. Ricadono nel territorio dei tre comuni le casistiche di cui al comma 1, lettere c, d, g e m:

*“ 1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: [...]*

*c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*

*d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole; [...]*

*g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; [...]*

*m) le zone di interesse archeologico.”*

Su tali aree vige una tutela di tipo procedimentale e pertanto sono soggette alle disposizioni di cui all'articolo 146 del dlgs 42/2004 fino all'approvazione della pianificazione paesaggistica, recepita a titolo ricognitivo nella *Tavola dei vincoli*, in conformità ai criteri esposti al Capitolo 1.4 – *Il dispositivo della disciplina* della presente relazione.

#### **4.5.1.5 La carta delle identità del paesaggio**

Secondo la direttiva dell'articolo 37 del PTCP i comuni, in sede di formazione del PUG, inseriscono tra gli elaborati la *Carta delle identità del paesaggio*, al fine di valorizzare e promuovere il patrimonio culturale.

Tale carta è una rappresentazione schematica di contesti, luoghi, aree ed elementi che costituiscono la componente fondamentale del patrimonio culturale ed identitario (anche in termini di riconoscibilità/diversità) di un determinato territorio. Essa disegna l'autorappresentazione sociale di un territorio. Sono pertanto oggetto di rappresentazione della carta i valori e le qualità del paesaggio così come sono riconosciuti e percepiti da una determinata comunità, e nei quali si riconosce.

La relazione *Il paesaggio*, compresa nel quadro conoscitivo, espone i criteri seguiti per la formazione della carta, attraverso l'identificazione degli elementi strutturanti il territorio quanto a identità storico-sociale, identità culturale-architettonica, identità del paesaggio, identità ambientali e paesaggistiche, integrando in una visione quanto più possibile unitaria l'apporto delle diverse componenti con implicazioni sul paesaggio.

Per quanto riguarda le identità ambientali e paesaggistiche la carta registra il complesso delle componenti vegetazionali, dalle riserve naturali alle colture agrarie legnose, i parchi e giardini storici, i punti con visuali rilevanti e le discontinuità significative.

Riguardo alle identità storiche e sociali, oltre alle maestà e ai cippi commemorativi, la carta comprende le componenti rilevanti a livello sociale e culturale.

Per le identità culturali e architettoniche sono indicati sulla carta i beni culturali, gli elementi di interesse storico testimoniale e gli edifici di interesse storico-architettonico.

Dalla *Carta delle identità del paesaggio* non sono derivabili disposizioni di disciplina delle trasformazioni edilizie e urbanistiche.

#### 4.5.1.6 Gli ambiti paesaggistici e le Unità di paesaggio di rango comunale

L'articolo 34 del PTCP detta distinte disposizioni per la individuazione e la disciplina di *ambiti paesaggistici di rango comunale* e per la individuazione e la disciplina di *unità di paesaggio di rango comunale*, di contenuto sostanzialmente identico.

Secondo il comma 2 di tale articolo *I Comuni in sede di redazione del PUG hanno il compito di individuare gli ambiti paesaggistici di rango comunale e di dettare relative disposizioni normative allo scopo di perseguire non solo il mantenimento e il ripristino delle diverse componenti costitutive, ma anche una loro piena valorizzazione e fruizione attraverso politiche propositive di intervento sul contesto paesaggistico e ambientale. A tal fine la pianificazione comunale, attraverso idonee analisi contenute nel Quadro conoscitivo del PUG, approfondisce le criticità e i punti di forza di tali ambiti territoriali, e individua le strategie di assetto territoriale ed i processi evolutivi coerenti con il riconoscimento di tale matrice strutturale del paesaggio e del sistema insediativo.*

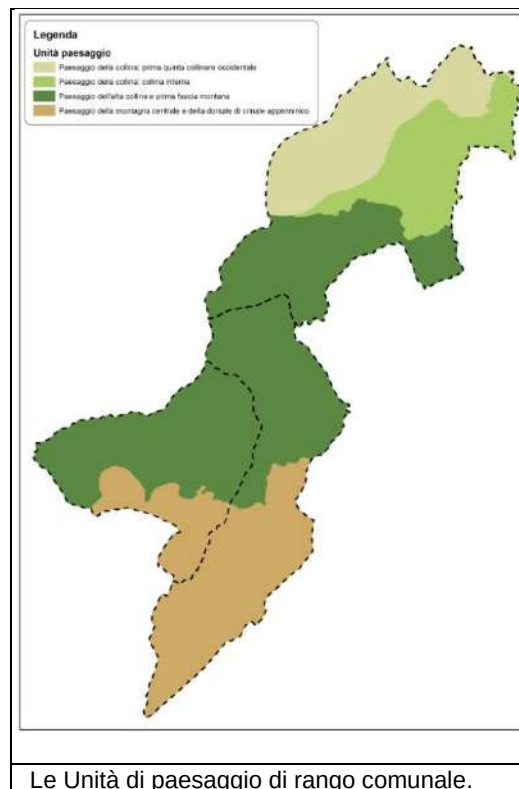
Secondo il comma 8 *Gli strumenti di pianificazione comunale sono tenuti ad individuare le unità di paesaggio di rango comunale e a dettare relative disposizioni allo scopo di perseguire non solo il mantenimento e il ripristino delle diverse componenti costitutive ma anche una loro piena valorizzazione attraverso politiche attive di intervento.*

Trattandosi di finalità identiche sono state unificate sotto la denominazione di *Unità di paesaggio di rango comunale* tutte le partizioni del territorio comunale a cui sono riferite distinte politiche di tutela

Come tali la carta *Classificazione e tutele del territorio* individua:

- Paesaggio della collina: prima quinta collinare occidentale;
- Paesaggio della collina: collina interna;
- Paesaggio dell'alta collina e prima fascia montana;
- Paesaggio della montagna centrale e della dorsale di crinale appenninico,

assumendo le *Unità di paesaggio di rango provinciale* e riconoscendole come quadro di riferimento essenziale per tutti gli strumenti di pianificazione comunale, generale e settoriale, e di ogni altro strumento regolamentare.



Le Unità di paesaggio di rango comunale.

Con questa classificazione è inteso adempiere inoltre a quanto richiesto dall'art. 35 comma 2 del PTCP: *I Comuni, nel PUG, stabiliscono e assegnano obiettivi di qualità paesaggistica per gli ambiti da valorizzare e/o recuperare, così come richiesto dal Dlgs 42/04 s.m.i. art. 143 e seguenti e dall'Accordo tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Regione Emilia-Romagna e le Associazioni delle Autonomie Locali Emilia-Romagna siglato a Roma il 09/10/2003 (ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 3).*

Le direttive da osservarsi nelle diverse Unità sono disposte dalle *Norme generali* di PUG, secondo i criteri e le motivazioni che seguono.

#### 4.5.2 I dispositivi di tutela e valorizzazione del paesaggio

La tutela, valorizzazione, riqualificazione del paesaggio sono tradotte nel dispositivo del PUG sostanzialmente in quattro modi:

- con le determinazioni di assetto del territorio che hanno disposto le nuove infrastrutture e i nuovi insediamenti del territorio;
- mediante norme che escludono o condizionano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie su ampie partizioni del territorio;
- con prescrizioni di tutela di specifiche componenti del paesaggio e di singolarità;
- individuando politiche finalizzate alla rimozione delle costruzioni incongrue.

Il riferimento primario consiste nel riconoscimento dell'elevata qualità e generale

integrità del paesaggio illustrata nella relazione *Il paesaggio*, compreso nel quadro conoscitivo.

Il secondo riferimento è consistito naturalmente nelle disposizioni del PTCP e delle norme regionali, nonché nei pareri e nelle indicazioni prodotti dalla conferenza di pianificazione, la cui osservanza e il cui recepimento hanno potuto appoggiarsi sulla piena consapevolezza e completa condivisione delle finalità da perseguire. A livello regionale il riferimento principale è ovviamente il Titolo V - Tutela e valorizzazione del paesaggio della legge regionale 24/2017; ha ricadute sul paesaggio anche l'eliminazione di opere incongrue, di cui alla legge regionale 16/2002, in particolare all'articolo 10.

Ai fini della tutela e miglioramento della qualità del paesaggio il PUG assume quali principi per la disciplina del territorio:

- la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse unità di paesaggio, e del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale quale sua componente essenziale;
- la salvaguardia del valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio rurale attraverso la conservazione degli elementi caratteristici del territorio.

In conformità alle determinazioni assunte, alle direttive del PTCP, le *Norme generali* dispongono criteri cogenti di tutela e riqualificazione del paesaggio, distintamente precisati per:

- il paesaggio agrario periurbano;
- i requisiti paesaggistici delle trasformazioni edilizie;
- le componenti naturali e gli elementi singolari del paesaggio;
- la protezione del patrimonio arboreo;
- la compatibilità paesaggistica di particolari opere.

#### **4.5.2.1 La qualità del paesaggio antropizzato**

Le nuove infrastrutture viarie e i nuovi insediamenti di cui il quadro conoscitivo ha indicato la necessità sono localizzati ricercando il minimo impatto minimo sul contesto paesaggistico.

L'allestimento dei nuovi insediamenti e delle nuove vie di comunicazione, nonché dei modesti completamenti a margine di insediamenti produttivi esistenti, è inoltre trattato dal PUG come generatore di importanti interventi di mitigazione paesaggistica delle opere esistenti e di ricomposizione dell'unitarietà del paesaggio periurbano, da attuarsi soprattutto con l'inserimento ai loro margini di cortine arboree di confacente profondità, allo scopo di restituire piena integrità al paesaggio rurale periurbano, liberandolo dalle intrusioni di elementi estranei

quali appunto la viabilità principale e i margini urbani. La relazione *Il paesaggio* illustra le criticità esistenti a questo proposito e le politiche da porsi in atto, debitamente tradotte nelle schede di ambito elementare della *Strategie locali*.

Le determinazioni di assetto del territorio assunte sono inoltre conformi alle direttive dell'articolo 72 del PTCP, che richiedono puntuali definizioni e tutela *delle seguenti specifiche valenze, a volte compresenti*:

- tutela/separazione dell'ambiente urbano da infrastrutture, anche ai fini della mitigazione dell'inquinamento atmosferico e acustico;
- tutela di visuali verso paesaggi non urbani significativi (colline, ville, colture agricole ecc.);
- conferma/salvaguardia di delimitazioni fra ambiente urbano e ambiente non urbano ove queste siano nette e prive di sfrangiamenti;
- scansioni fra abitato e abitato, utili alla conservazione delle reciproche identità.

#### **Le prescrizioni paesaggistiche per nuove urbanizzazioni e infrastrutture**

Le schede *Strategie locali* relative alle opportunità individuate per sviluppi insediativi dettagliano le prescrizioni che devono essere osservate per mantenere distinte e fra loro autonome la percezione del paesaggio urbano e quella del paesaggio periurbano, prevenendo o rimuovendo l'intrusione visiva nel paesaggio agrario di elementi di carattere urbano, qualificati in sé ma del tutto a questo estranei. Con questi fini di tutela e riqualificazione le schede della *Strategie locali* relative a nuovi insediamenti prescrivono:

- la disposizione di alberature ai margini esterni dei nuovi insediamenti, su fasce di profondità e densità adeguate;
- criteri sulla disposizione delle edificazioni, funzionali alla loro mitigazione visiva, agevolata peraltro dalle modeste altezze implicate dall'assortimento tipologico adottato, non superiori a tre o quattro piani fuori terra.

La realizzazione di nuove infrastrutture è soggetta a norme di analoga natura, che prescrivono l'inserimento di cortine alberate nelle fasce laterali ai nuovi tracciati per la loro mitigazione paesaggistica. Correndo questi a lato di corridoi esistenti, la mitigazione ha effetto anche sulle opere esistenti.

#### **La qualità del paesaggio agrario**

Coerentemente alle finalità individuate di salvaguardia del valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio rurale attraverso la conservazione degli elementi caratteristici del territorio, e la tutela e la valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse unità di paesaggio, e del patrimonio

edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale quale sua componente essenziale sono dettati requisiti per le trasformazioni edilizie diffuse in territorio rurale. In particolare, per quelle che possono alterare l'organicità o interferire con la visione d'insieme dei nuclei rurali originari.

Sono inoltre specificati i requisiti quantitativi e qualitativi che regolano tutti i tipi di interventi in territorio rurale, sia edilizi che di sistemazione delle aree esterne per evitare l'importazione nel territorio rurale e sul patrimonio ambientale e architettonico di tipologie urbane e modelli insediativi e funzionali non appropriati, e accrescere o mantenere la qualità d'insieme del contesto attraverso opportune misure su recinzioni, muri di contenimento, fossi, impianti di illuminazione, parcheggi per autovetture, impianti tecnici e opere infrastrutturali.

Le Sezioni 4.7 e 4.9 di questa relazione, rispettivamente dedicate alle strategie sul patrimonio culturale e alle politiche sul sistema insediativo, motivano e illustrano le disposizioni intese a regolare le nuove costruzioni e il recupero edilizio nel territorio rurale:

- è data ampia possibilità alle aziende agricole di adeguare i loro centri aziendali con le strutture edilizie necessarie alla conduzione agraria;
- ai fini del riuso e del mantenimento del patrimonio edilizio di interesse culturale e paesaggistico, che in prevalenza ricade nel territorio rurale, ne è ricercato il più ampio recupero a fini compatibili con le tutele;
- la pur rilevante quota di costruzioni prive di interesse culturale e paesaggistico, variamente utilizzate per funzioni non solamente abitative può essere oggetto di trasformazioni fisiche e funzionali coerenti alla loro funzione, salvo il caso degli edifici incongrui, oggetto di un successivo paragrafo.

Le caratteristiche delle costruzioni e degli spazi di pertinenza risultanti dagli interventi ammessi dalla disciplina del territorio rurale incidono in misura determinante sulla qualità e integrità del paesaggio agrario. La componente regolativa del PUG stabilisce criteri cogenti sui requisiti qualitativi, geometrici e al caso quantitativi delle trasformazioni, in coerenza alle finalità di tutela e riqualificazione del paesaggio agrario. Questo peraltro in osservanza di due specifiche direttive del PTCP.

Secondo l'articolo 74, per gli interventi relativi a funzioni connesse all'attività agricola, al *fine di migliorare il grado di compatibilità di tali strutture con il contesto paesaggistico e ambientale del territorio rurale, le norme di PSC e RUE si attengono ai seguenti criteri generali:*

- le nuove strutture edilizie da realizzare (compresi gli ampliamenti di quelle esistenti)

devono, per collocazione nel contesto geografico e per tipologia architettonica e scelte tecnico-costruttive e di materiali, risultare adeguate al contesto, nel senso della ricerca di coerenza funzionale e formale con l'ambiente in cui sono inserite;

- sono da escludere in ogni caso soluzioni di forte impatto paesaggistico nei confronti di contesti connotati da qualità segnalate a livello provinciale o comunale; in tali situazioni il PSC deve prescrivere verifiche di impatto e interventi di mitigazione.

Sono da ricordare inoltre gli indirizzi impartiti dall'articolo 75 comma 6 del PTCP, secondo cui le condizioni di ammissibilità degli interventi di recupero e di nuova costruzione devono essere orientate particolarmente dall'intento di prevenire l'importazione nel territorio rurale di modelli insediativi e funzionali estranei, che nel tempo cancellerebbero la residua riconoscibilità del patrimonio edilizio rurale.

La disciplina delle trasformazioni nel territorio rurale è congegnata in conformità a questi principi e direttive.

Come cardine della disciplina delle trasformazioni fisiche e funzionali è assunta la nozione di *nucleo edilizio rurale originario*, a cui riferire unitariamente la progettazione delle sistemazioni che incidono sulle sue caratteristiche d'insieme. Su questo riferimento è attribuita particolare importanza a:

- la sistemazione delle aree cortilive, che deve mantenere l'originaria configurazione delle parti comuni, a salvaguardia della tipologia rurale tradizionale;
- il sistema degli accessi e distribuzione interna al nucleo, da conservare nella sua unitarietà;
- la collocazione delle nuove costruzioni quando ammesse;
- la rimozione dei manufatti e dei corpi edilizi incongrui.

In tutti i casi gli interventi di nuova costruzione devono rapportarsi all'impianto esistente, secondo criteri di coerenza con le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive proprie delle forme tradizionali locali e dei tipi edilizi rurali tipici dell'area culturale secondo criteri dettagliatamente definiti.

Nuove costruzioni di tipo non tradizionale necessarie alla conduzione aziendale preferenzialmente non devono interferire con la conformazione del nucleo rurale originario, e ne è richiesta la mitigazione visiva mediante cortine alberate.

L'aia originaria e le superfici cortilive adiacenti devono rimanere di uso e proprietà comune. In caso di recupero e di frazionamento di fabbricati per funzioni non agricole, le aree assegnate a singole unità immobiliari in uso

esclusivo non devono interferire con le superfici cortilive originariamente indivise.

Per il recupero e l'ampliamento di edifici di tipo tradizionale, oltre alle norme disposte dall'eventuale disciplina di tutela (quindi anche per le costruzioni non soggette a vincolo conservativo) sono prescritti requisiti di carattere compositivo concernenti:

- le coperture, le aperture, i caratteri propri dell'edilizia rurale tradizionale, vietando elementi estranei alla morfologia tradizionale, come balconi o sporti di gronda eccessivi;
- coerenza dei materiali costitutivi e tecniche di finitura a quelli tradizionali.

Per gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento di fabbricati esistenti le prescrizioni delle *Norme generali* riguardano in particolare:

- la conformazione planimetrica degli edifici, per cui è richiesto un disegno regolare, composto da forme quadrangolari rette consuete nei tipi tradizionali;
- le coperture devono essere a falde;
- la progettazione di edifici di grandi dimensioni deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

Le *Norme generali* stabiliscono infine i criteri da osservarsi nelle sistemazioni esterne nel territorio rurale, che per la difesa e valorizzazione della sua integrità e qualità paesaggistica sono non meno importanti del delle costruzioni.

Nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione di edifici diffusi dalla tipologia e dalle caratteristiche proprie dell'edilizia rurale tradizionale, la loro interferenza con il paesaggio agrario deve essere mitigata con cortine alberate.

Sono inoltre regolati i riporti di terreno, le caratteristiche delle recinzioni e degli ingressi dalla strada, e dei parcheggi, per i quali è prescritta la mitigazione visiva con siepi perimetrali.

Riguardo agli impianti di illuminazione esterna sono prescritte la massima sobrietà e semplicità, con esclusione di modalità proprie dell'ambiente urbano, quali gli allineamenti di corpi illuminanti sui percorsi di accesso e illuminazioni radenti delle facciate, anche in osservanza della deliberazione della giunta regionale 2263/2005.

Sono raccomandati in tutti i casi:

- la conservazione e lo sviluppo di alberature, siepi e fasce alberate e particolarmente la collocazione a dimora di siepi ai confini adiacenti a tracciati stradali;

- l'inserimento di elementi tipici della tradizione.

E' opportuno anche ricordare che l'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni appositamente stabilite dal regolamento edilizio. In particolare, viene sottolineato che soprattutto le difformità di quanto eseguito devono essere rimosse, o deve essere ripristinato il precedente stato di fatto.

#### **4.5.2.2 La tutela delle componenti naturali e degli elementi singolari del paesaggio**

Relativamente alle *componenti naturali* e agli *elementi singolari del paesaggio* il PUG si conforma alle direttive e agli indirizzi del PTCP, demandando alla *Tavola dei vincoli* il recepimento a titolo ricognitivo delle prescrizioni. La conformità riguarda specificamente:

- zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale;
- il sistema forestale boschivo;
- le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- le strade panoramiche;
- il sistema dei crinali e sistema collinare
- i calanchi
- i crinali.

#### **Il sistema forestale boschivo**

Il 46% del territorio complessivo dei tre comuni (18.593 ha) è indicato dal PTCP come "forestato"; quasi la metà della superficie è perciò coperta da vegetazione su cui si applica In particolare, l'articolo 21.

Il PTCP persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale. Pertanto, così come il PTPR, conferisce al sistema forestale e boschivo finalità prioritarie di tutela naturalistica, paesaggistica e di protezione idrogeologica, oltre che di ricerca scientifica, di riequilibrio climatico, di funzione turistico - ricreativa e produttiva. Vengono definite quindi normative atte ad impedire forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie autoctone esistenti.

Secondo l'articolo.21 non è consentita alcuna nuova costruzione nelle parti di territorio individuate come aree boscate.

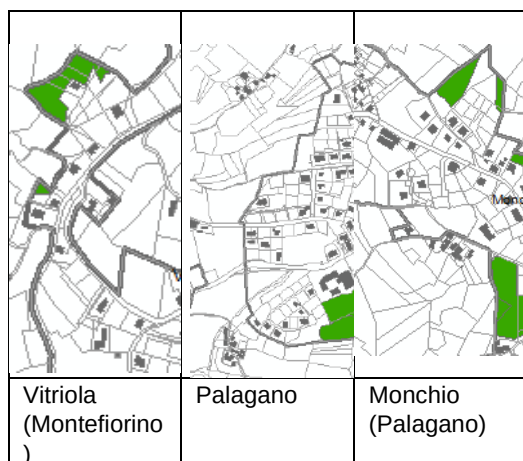
È ammessa la sola realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale, seguendo i principi di rispetto del contesto, di minor impatto ambientale (sia da un punto di vista paesaggistico che naturalistico - idrogeologico), di mitigazione e rimboschimento compensativo delle opere.



Il recepimento a titolo ricognitivo della disciplina direttamente efficace compete alla *Tavola dei vincoli*.

#### *Casi particolari concernenti aree forestali*

Nell'ambito del quadro conoscitivo è stata svolta una indagine sul caso particolare delle aree forestali che ricadono in territorio urbanizzato, come negli esempi mostrati dai cartogrammi che seguono.



Per tali aree, che includono una superficie di 51.900 metri quadrati a Montefiorino, di 27.200 metri quadrati a Palagano e di 6.400 metri quadrati a Prignano sulla Secchia, il PUG disciplina le trasformazioni ammesse mediante la *Strategie locali*.

La facoltà concessa dall'articolo 8 del PTCP è stata inoltre esercitata per portare a coincidere il limite della parte di territorio classificata nel *Sistema forestale boschivo* dal PTCP con la recinzione del sito per impianti di emissione in località La Formica a Montefiorino, esistente da decenni.

Non sono state individuate nel territorio comunale aree forestali e boschive che richiedano discipline di tutela aggiuntive rispetto a quelle individuate dal PTCP.

#### **Il sistema dei crinali e sistema collinare**

Il PTCP individua il sistema dei crinali e il sistema collinare, recependo i sistemi del PTPR, e li disciplina con l'articolo 20 al fine di salvaguardare la configurazione del territorio e la connotazione paesistico-ambientale degli ambiti interessati.

Nel territorio dei tre comuni, il sistema dei crinali è presente nella zona sud-ovest di Palagano e il sistema collinare interessa l'area nord di Prignano.

Le direttive del PTCP alla pianificazione comunale per la salvaguardia degli scenari d'insieme, la tutela delle particolarità geomorfologiche e delle visuali dei crinali sono puntualmente osservate dal PUG, che non prevede né ammette nuovi insediamenti interferenti con le linee di crinale, e detta

disposizioni per la mitigazione paesaggistica in caso di interventi di nuova costruzione nei centri aziendali o di ristrutturazione integrale.

#### **I calanchi**

Le forme calanchive rappresentano elementi di significativo interesse paesistico, oltre che nicchie ecologiche di rilevante importanza ambientale.

Il PTCP ne individua tre tipologie:

- calanchi peculiari (A), di straordinaria valenza paesaggistica;
- calanchi tipici (B), rappresentati la generalità dei calanchi che non presentano lo stesso grado di valenza paesaggistica dei calanchi di tipo A;
- forme subcalanchive (C), morfostrutture che pur non presentando un rilevante interesse paesaggistico, completano e integrano il sistema.

Considerate le caratteristiche geologico strutturali, descritte compiutamente nella *Relazione geologica- ambientale* del Quadro Conoscitivo, ne deriva che le forme calanchive si concentrano prevalentemente nella parte nord del territorio di Prignano. Alcune forme sono presenti nel territorio di Montefiorino, nella zona a ovest, mentre in Palagano sono quasi completamente assenti. Sulla base delle analisi contenute nella relazione di cui sopra, è stata mantenuta la classificazione e l'individuazione contenute nel PTCP, in quanto non è stata ravvisata l'esistenza di altre *morfostrutture*.

A tutela dei valori paesaggistici dei calanchi, il PTCP indirizza la pianificazione comunale ad orientare le proprie previsioni alla salvaguardia dello stato dei luoghi, dei processi morfogenetici o biologici in atto, della percezione paesaggistica dei singoli elementi individuati nonché della loro percezione visiva d'insieme. Il PUG, sulla base delle analisi effettuate e riportate compiutamente nella *Relazione Geologica -ambientale* del quadro conoscitivo, dispone quindi che all'interno di una *fascia di rispetto delle zone interessate da fenomeni calanchivi*, di 30 metri di larghezza a partire dal perimetro esterno dell'area cartografata, siano rispettate le medesime restrizioni e prescrizioni previste per le *Aree interessate da frane attive*.

Anche in questo caso il recepimento a titolo ricognitivo della disciplina direttamente efficace va alla *Tavola dei vincoli* e *Scheda dei vincoli*.

Il comma 6 dell'articolo 23B del PTCP demanda alla pianificazione comunale le misure per l'attenuazione dell'impatto visivo di nuove trasformazioni nelle zone immediatamente circostanti i calanchi. Le norme sulla mitigazione paesaggistica delle costruzioni in tutto il territorio rurale disposte dal PUG hanno efficacia anche per questo aspetto. D'altra parte, l'ipotesi di costruzioni al margine di calanchi non sembra in questo territorio attendibile.



### **I crinali**

I crinali, suddivisi in minori e principali sono presenti sul territorio dei tre comuni.

Il quadro conoscitivo recepisce i crinali individuati da PTCP.

L'articolo 23C comma1 lett. b del PTCP demanda al quadro conoscitivo di PUG la valutazione sistematica di tutti i crinali minori, così da individuare su quali di questi *applicare le disposizioni di cui al presente articolo allo scopo di salvaguardarne il profilo, i con visuali ed i punti di vista*. I crinali minori sui quali applicare la disciplina sono quelli individuati da PTCP, confermati in generale e da verificarsi al caso.

Allo scopo di identificare con certezza le porzioni di territorio soggette alle disposizioni del PTCP, nelle tavole *Disciplina generale del territorio* sono perimetrate le *Fasce di attenzione ai crinali*, come buffer di ampiezza di 30 metri dalle linee indicate dal PTCP.

Tale ampiezza è determinata considerando che con un'acclività del 30% la sommità degli edifici di altezza fino a 10 metri rimane a quota non superiore a quella della linea di crinale, e quindi non interferente visivamente con questa.

Il recepimento a titolo ricognitivo della disciplina direttamente efficace compete alla *Tavola dei vincoli* e alla *Scheda dei vincoli*.

### **La viabilità panoramica e le visuali del paesaggio**

Il sistema che compone la viabilità panoramica, individuato dal PTCP nei tre comuni, interessa i comuni di Prignano sulla Secchia e di Montefiorino per un'estensione di circa 38 km e il comune di Palagano per circa 17 km, per un'estensione totale sui tre comuni di oltre 90 kmq.

A questi sono da aggiungersi le integrazioni apportate in sede di redazione del quadro conoscitivo, i tratti panoramici che aggiungono circa 4 km di estensione della viabilità panoramica, sui tre comuni.

I tratti di viabilità di interesse paesaggistico - percettivo individuati, in stretta connessione con la rete escursionistica e le visuali sul paesaggio e punti panoramici, rappresentano occasioni di valorizzazione paesaggistica del territorio, in cui promuovere interventi di sviluppo turistico e fruitivo.

Anche per queste il recepimento a titolo ricognitivo della disciplina direttamente efficace compete alla *Tavola dei vincoli* e alla *Scheda dei vincoli*. Nello studio di quadro conoscitivo dedicato al paesaggio, a cui si rimanda per il dettaglio dell'analisi effettuata, sono stati individuati inoltre, i principali punti panoramici e le visuali di interesse paesaggistico esistenti nel territorio dei tre comuni.

Trattandosi di territori montani, per la conformazione stessa del paesaggio, i luoghi privilegiati che consentono la fruizione estetica e percettiva del paesaggio circostante sono

ovviamente numerosissimi: sono 50 i principali punti panoramici individuati, di cui 17 ricadenti nel comune di Montefiorino, 15 in quello di Palagano e 18 a Prignano.

Tale individuazione offre la possibilità di poterne valorizzare e salvaguardare la presenza sul territorio sia per la fruizione turistica che per le comunità locali, andando a tutelare e salvaguardare anche le quinte sceniche su cui si aprono, evitando che elementi di degrado vadano a danneggiare l'integrità e il valore dei luoghi stessi.

Nelle parti di territorio interessate da con visuali paesaggistici, individuate dal PUG come *Visuali del paesaggio*, nonché nelle loro adiacenze, ogni trasformazione edilizia e dell'uso, comprese quelle relative ad aree inedificate, deve dedicare la massima attenzione alla salvaguardia e valorizzazione della qualità del paesaggio, con particolare riguardo alla percezione dai percorsi di pubblico passaggio.

### **Le costruzioni con impatto sul paesaggio e le costruzioni incongrue**

Sono considerate costruzioni con potenziale impatto sul paesaggio le costruzioni risultanti da interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia integrale, ampliamento, la cui superficie coperta ecceda 250 metri quadrati.

In caso di interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia integrale, o comunque di rilevante entità, nonché negli altri casi disposti dalle presenti norme, quelle ricadenti in territorio rurale devono essere oggetto di interventi di mitigazione riferiti alla loro visibilità nel contesto del paesaggio, sia locale che panoramico, il linea generale mediante appropriate cortine arboree.

L'identificazione delle situazioni incongrue nel territorio rurale, quali impianti zootecnici e stabilimenti industriali dismessi (altrimenti detti detrattori ambientali), come presenze lesive anche della qualità del paesaggio agrario, e l'individuazione delle politiche appropriate alla loro rimozione sono oggetto delle disposizioni dedicate al territorio rurale.

Le materie concernenti l'identificazione delle costruzioni incongrue nel territorio rurale, quali edifici e impianti specialistici di tipo industriale, commerciale e artigianale dismessi in territorio rurale (altrimenti detti detrattori ambientali), come presenze lesive anche della qualità del paesaggio agrario, e l'individuazione delle politiche più appropriate alla loro rimozione sono demandate ad appositi accordi operativi.

### **La protezione del patrimonio arboreo**

La cartografia del PUG individua gli esemplari arborei protetti, adempiendo alla direttiva dell'articolo 21A del PTCP.

Sono compresi fra questi:

- gli esemplari tutelati ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 2/1977;
- quelli censiti dall'apposita rilevazione, come è riferito dalla relazione *Il paesaggio*, parte del quadro conoscitivo.

Nei nuovi impianti è prescritto, di norma, l'impiego di specie arboree e arbustive autoctone, ai fini del mantenimento o del ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio.

### **Le aree percorse dal fuoco**

Le aree inserite nel catasto delle aree percorse dal fuoco sono state recepite ed inserite nella *Tavola dei vincoli*, che riporta il valore identificativo univoco della scheda incendio a cui riferire le specifiche prescrizioni.

Sono individuate 3 schede a Palagano, 9 a Montefiorino e 12 a Prignano sulla Secchia. Per queste aree vengono recepite le disposizioni della legge 353/2000.

### **La tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua**

Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, suddivise in *Fasce di espansione inondabili*, *Zone di tutela ordinaria* e *Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua* così come disposte da PTCP sono recepite dalla *Tavola dei vincoli*.

Sono riportate nella *scheda dei vincoli* inoltre le disposizioni degli articoli 9 (*Zone di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua*) e 10 (*Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua*) del PTCP.

Ricadono in zone di tutela ordinaria:

- la zona industriale di La Piana (Montefiorino);
- la zona industriale e le zone residenziali di La Volta di Saltino;
- gli abitati delle località La Fredda e a Casa Azzoni, in territorio di Prignano;
- gli ambiti produttivi in territorio rurale 152.78 (area industriale del Pescarolo - Prignano) e 143.84 (area industriale del Pescarolo - Prignano);
- un'area per attrezzature e spazi collettivi inserita alla Volta di Saltino;
- parte delle opportunità di sviluppi insediativi riconosciute a La Fredda.

La ValSAT e la verifica di conformità del piano (Capitolo 5 di questa relazione) hanno valutato per tutti gli ambiti e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste la coerenza alla disciplina disposta da PTCP. Si rimanda alle determinazioni dei singoli ambiti e al capitolo sulla conformità l'esito di tali valutazioni.

Il recepimento in funzione ricognitiva delle relative prescrizioni è demandato alla *Scheda dei vincoli* della *Tavola dei vincoli*.

La realizzazione delle opere di cui al comma 15 dell'articolo 9 (parchi, percorsi e spazi di sosta non motorizzati, corridoi ecologici, attività di tempo libero, osservazione naturalistica, infrastrutture ed attrezzature di rilevanza locale, attrezzature per la protezione civile) è demandata all'ambito dei *Progetti di tutela, recupero e valorizzazione* di cui all'articolo 32 delle norme del PTCP.

### **La compatibilità paesaggistica di particolari opere**

Su indirizzo dell'articolo 78, comma 6 delle norme del PTCP, nella progettazione delle opere di mitigazione acustica, sia nel contesto urbano che in territorio rurale deve tenersi conto in misura determinante degli effetti paesaggistici e percettivi (privilegiando pertanto le soluzioni relative all'assetto morfologico e alle barriere vegetali).

L'impiego di barriere verticali artificiali deve essere considerata soluzione accettabile soltanto nei casi in cui non sia possibile intervenire con modalità differenti, corrispondenti a tale criterio.

Gli interventi di realizzazione o adeguamento della viabilità di maggiore rilevanza devono essere occasione per interventi organici e sistematici di riqualificazione del paesaggio integrati nella progettazione degli interventi, soprattutto attraverso la mitigazione paesaggistica delle opere, in particolare mediante la disposizione di cortine arboree di adeguata altezza e spessore. Analoghe misure sono disposte per la collocazione e mitigazione dei campi fotovoltaici e altri impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

I criteri per gli interventi sulla viabilità storica, intesi alla conservazione dei caratteri intrinseci, assolvono una importante funzione anche per la tutela dei valori del paesaggio.

### **4.5.3 Il sistema delle Aree protette e Parchi provinciali**

Finalità primaria del sistema provinciale delle *Aree protette* (di cui fa parte, oltre al Parco della Resistenza, anche la proposta di *paesaggio protetto Collina modenese occidentale*) è la gestione unitaria e coordinata dell'insieme dei principali biotipi rari e minacciati, quale sistema d'eccellenza naturalistico - ambientale del territorio provinciale, da salvaguardare e valorizzare mediante gli strumenti di pianificazione e programmazione regionale, provinciale, comunale e dell'Area protetta.

I comuni interessati da *Riserve naturali* devono recepire nei propri strumenti urbanistici le indicazioni contenute negli atti istitutivi: a tale disposizione è adempiuto nella *Tavola dei vincoli* e nella *Scheda dei vincoli*.

#### **4.5.3.1 Proposta di paesaggio protetto Collina modenese occidentale**

In questa parte del territorio di Prignano sono da osservarsi le prescrizioni e le direttive dell'articolo 31 delle norme del PTCP. Al recepimento a titolo ricognitivo provvede la *Tavola dei vincoli*.

#### **4.5.3.2 Il parco provinciale della Resistenza Monte santa Giulia**

Il Parco provinciale della Resistenza di Monte Santa Giulia, in territorio di Palagano e di proprietà della Provincia di Modena, è stato istituito con delibera del consiglio provinciale del 11 marzo 1970. Si estende per oltre 28 ettari attorno alla sommità del Monte Santa Giulia, ove sorge la Pieve dei Monti, un edificio, risalente al X-XI secolo d.C., distrutto durante la guerra e ripristinato negli anni '50.

L'Unione dei comuni del Distretto Ceramico, con delibera n. 17/2016, ha prorogato la convenzione del Parco provinciale della Resistenza di Monte Santa Giulia tra la provincia di Modena, l'Unione dei comuni e i comuni di Palagano e Prignano sulla Secchia, confermando e ridando slancio agli scopi precedentemente approvati nel 2013.

In tale parte di territorio sono da osservarsi le prescrizioni e le direttive dell'articolo 31 delle norme del PTCP.

Le determinazioni assunte dal PUG su questa parte di territorio escludono in via assoluta ogni possibilità di trasformazione urbanistica. Le trasformazioni ammesse sono normate da apposito regolamento che ne disciplina attività e modalità d'uso, recepito nella *Tavola dei vincoli* e *Scheda dei vincoli*.

#### **4.5.4 I progetti di tutela, recupero e valorizzazione**

Secondo il PTCP, articolo 32,... *i Comuni provvedono a definire... progetti di tutela, recupero e valorizzazione riferiti, in prima istanza ed in via esemplificativa, agli ambiti territoriali a tal fine perimetrati nelle tavole... del presente Piano ed in genere a: parchi fluviali e lacustri... parchi-museo didattici delle tecniche di coltivazione e della civiltà contadina;... il recupero delle aree verdi; il recupero di strutture insediative storiche non urbane.*

Ricadono all'interno del territorio dei comuni di Montefiorino, Palagano e Prignano cinque partizioni territoriali principali vocate alla formazione dei suddetti progetti:

- la Fascia perifluviale della Secchia;
- il Parco del tartufo;
- il Parco delle Ofioliti;
- il Parco del Monte Faeto-Sassomorello;
- il Parco del Monte Rovinoso.

Oltre alle funzioni direttamente assegnate dall'articolo 32 del PTCP in questi progetti devono trovare coordinata risposta le direttive di seguito richiamate:

- a. la realizzazione di parchi, percorsi e spazi di sosta non motorizzati, corridoi ecologici, attività per tempo libero, osservazione naturalistica, infrastrutture ed attrezzature di rilevanza locale, attrezzature per la protezione civile;
- b. la definizione progettuale di interventi di sistemazione complessivi relativi agli ambiti compresi entro i perimetri delle casse di espansione;
- c. costituzione di parchi fluviali e lacuali, riqualificazione ecologica, paesaggistica ed ambientale, sistemazione idraulica;
- d. gli interventi di rinaturazione degli invasi ed alvei di laghi bacini e corsi d'acqua;
- e. la conservazione e valorizzazione delle aree demaniali ricadenti nelle aree di invasi ed alvei e zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua.

Per la Fascia perifluviale della Secchia, la *Scheda dei vincoli* provvede al recepimento con funzione ricognitiva delle disposizioni del PTCP che regolano la formazione dei progetti.

Gli altri progetti, invece, sono disciplinati dal PUG che demanda ad accordi operativi o a piani particolareggiati di iniziativa pubblica la loro attuazione.

## 4.6 La tutela del patrimonio di interesse culturale

I beni archeologici

### 4.6.1.1 I riferimenti nell'ordinamento

La tutela dei beni archeologici è oggetto di norme del Codice dei beni culturali e del paesaggio, del piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR) e del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP).

Il PTCP, in esecuzione e specificazione del piano paesaggistico regionale, dispone misure di tutela aggiuntive agli specifici provvedimenti già in vigore.

Con l'articolo 41A (*Zone ed elementi di interesse storico-archeologico*) il PTCP individua i siti archeologici classificandoli secondo le seguenti categorie:

- *complessi archeologici*, cioè complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture, ivi compresi i complessi archeologici sui quali vige uno specifico decreto di tutela;
- *aree di accertata e rilevante consistenza archeologica*, cioè aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica;
- *aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti*, cioè aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico.

Sempre secondo l'articolo 41A *I Comuni in sede di formazione e adozione dei PUG e loro varianti generali devono assumere le predette localizzazioni e relative disposizioni di tutela meglio definite all'articolo 35 del PTCP.*

L'articolo 38 del PTCP inoltre così dispone: *In sede di formazione del PUG i Comuni redigono la Carta delle potenzialità archeologiche e ne curano l'aggiornamento, avvalendosi di tutti i contributi disponibili in materia archeologica, forniti dai soggetti competenti.* Tale carta è finalizzata all'individuazione della possibile presenza di materiale archeologico nel sottosuolo, attraverso l'utilizzo delle conoscenze dei depositi archeologici già noti, l'indagine geomorfologica del territorio e l'analisi del popolamento antico.

Lo studio *I siti di rilevanza archeologica e le potenzialità archeologiche*, compreso nel quadro conoscitivo, ha adempiuto a queste disposizioni, provvedendo anche alle integrazioni e correzioni richieste dall'IBC.

Sulla base di tale studio il PUG individua:

- le Zone ed elementi di interesse storico-archeologico con riferimento alle zone disposte da PTCP;
- le partizioni territoriali di diversa potenzialità archeologica, come riferimento delle specifiche indicazioni incluse nelle *Norme generali*;
- I siti archeologici, con le relative schede individuali, recepiti nel quadro conoscitivo e funzionali alla formazione della *Carta delle potenzialità archeologiche*.

### 4.6.1.2 Le aree sottoposte a vincolo archeologico

Nel territorio del Comune di Prignano l'area archeologica del Pescale, situata fra il Fiume Secchia e il Torrente Pescarolo, è sottoposta a vincolo archeologico con specifico decreto, datato 6 luglio 1984, in quanto di grande valore per lo studio del neolitico ed eneolitico nell'Italia settentrionale.

La *Tavola dei vincoli* recepisce la perimetrazione allegata al decreto di vincolo.

### 4.6.1.3 La carta delle potenzialità archeologiche del territorio

La carta delle potenzialità archeologiche del territorio è stata elaborata nell'ambito del quadro conoscitivo sulla base delle *Linee guida per l'elaborazione della carta delle potenzialità archeologiche* approvate con deliberazione della giunta regionale 274/2014.

La disciplina delle diverse zone di potenzialità archeologica è stabilita dal PUG in conformità alle suddette *Linee guida* e ai criteri applicativi precisati dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio in un apposito incontro.

### 4.6.2 Il patrimonio edilizio di interesse culturale

Il patrimonio edilizio di interesse culturale oggetto della disciplina urbanistica comprende:

- singoli immobili di interesse storico, architettonico, testimoniale, paesaggistico;
- strutture insediative anche di consistenza e complessità elevate, il cui interesse risiede in valori unitari che trascendono quelli dei singoli elementi, che le compongono.

A definire la disciplina in atto o da disporre su questo patrimonio interviene una pluralità di dispositivi, nazionali, regionali e provinciali:

- il codice dei beni culturali e del paesaggio (dlgs 42/2004);
- la legge regionale 20/2000;
- il piano territoriale paesaggistico regionale del 1989 (PTPR);
- il piano territoriale di coordinamento provinciale della Provincia di Modena (PTCP) approvato nel 2009.

Un'esposizione comprensibile delle determinazioni assunte su queste materie con il PUG non può prescindere da un riepilogo delle disposizioni che devono essere osservate.

#### **4.6.2.1 L'ordinamento in materia di strutture insediative storiche complesse**

La legge regionale 24/2017 all'articolo 32 così dispone:

*5. Sulla base dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal Piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR), il PUG definisce inoltre la perimetrazione del centro storico e ne individua gli elementi peculiari e le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Il PUG stabilisce inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali e alla tutela degli esercizi aventi valore storico e artistico.*

*6. Nella disciplina del centro storico il PUG si conforma ai seguenti principi:*

*a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale e fattori identitari della comunità locale;*

*b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;*

*c) non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.*

*7. Per motivi di interesse pubblico e in ambiti specificamente determinati del centro storico, il PUG può disciplinare specifici interventi in deroga ai principi stabiliti al comma 6, lettere a), b) e c), da attuare attraverso l'approvazione di accordi operativi o di piani attuativi di iniziativa pubblica. Il PUG individua inoltre le parti del centro storico prive dei caratteri storico architettonici, culturali e testimoniali, nelle quali sono ammessi anche interventi diretti di riuso e rigenerazione urbana, ai sensi dell'articolo 7,*

*comma 4, lettere a) e b), per l'eliminazione degli elementi incongrui e per il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani.*

Come ricordato dal comma 5 sopra riportato, la materia è oggetto dell'articolo 22 del PTPR, che al comma 2 così dispone: *"I Comuni sono tenuti ad approfondire l'analisi del sistema insediativo storico del proprio territorio, dettando una specifica disciplina in conformità alle disposizioni degli articoli 33 e 36 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47.*

Questa disposizione del PTPR è ripresa dal PTCP all'articolo 42, comma 2, che la parafrasa individuando però il riferimento per la *specifico disciplina* alle disposizioni della legge regionale 20/2000.

Tuttavia, se, come sembra fondato ritenere, il rinvio alla legge regionale 47/1978 è di natura recettizia, e quindi mantiene efficacia indipendentemente dalle sorti della norma di riferimento (abrogata dalla legge regionale 20/2000), rimarrebbe fermo l'obbligo di disciplinare il sistema insediativo storico anche in conformità agli articoli 33 e 36 della legge regionale 47/1978.

#### **4.6.2.2 L'ordinamento in materia di elementi di interesse culturale singoli**

##### **La tutela dei beni culturali**

Il Codice dei beni culturali e del paesaggio, definendo i *beni culturali* include fra questi le cose immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, ovvero presentano interesse per il loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose.

Gli immobili di proprietà pubblica di età superiore a 50 anni sono classificati beni culturali in via automatica, *ope legis*; gli immobili appartenenti a privati acquistano tale classificazione quando siano oggetto di un'apposita *dichiarazione di interesse culturale*, risultandone soggetti alla corrispondente tutela.

##### **Gli edifici di valore storico-architettonico, culturale**

Il comma 8 dell'articolo 32 della legge urbanistica regionale così dispone:

*Compete inoltre al PUG individuare gli edifici che, pur non essendo compresi negli elenchi di cui alla parte II del decreto legislativo n. 42 del 2004, presentano un particolare interesse storico-architettonico, o culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno di essi le categorie degli interventi di recupero ammissibili, gli elementi architettonici o tipologici da salvaguardare, le modalità di intervento ed i materiali utilizzabili, nonché le destinazioni d'uso compatibili con la*

*struttura e la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale.*

#### **Gli elementi e le strutture di interesse storico-testimoniale**

L'articolo 24 (*Elementi di interesse storico-testimoniale*), comma 2 del PTPR fa obbligo agli *strumenti di pianificazione ... di individuare e di sottoporre a specifiche prescrizioni di tutela la viabilità storica.*

Il comma 4 fa *obbligo ai comuni di individuare nei propri piani regolatori generali e di sottoporre a specifiche prescrizioni, ove rivestano interesse storico-testimoniale, le strutture di interesse storico-testimoniale esistenti nei loro territori.*

A questa direttiva del PTPR il PTCP della Provincia di Modena adempie con l'articolo 44D, commi 2 e 3, secondo cui, in sede di formazione degli strumenti urbanistici generali, i Comuni, sono tenuti a verificare ed eventualmente aggiornare il censimento degli elementi e strutture di interesse storico-testimoniale compreso nel quadro conoscitivo del PTCP, nonché a:

- individuare nel proprio territorio, ove rivestano interesse storico-testimoniale, eventuali ulteriori strutture;
- articolare per tali strutture discipline conformi alla legislazione regionale;
- procedere ad una puntuale ricognizione delle caratteristiche architettonico-decorative e morfologico-strutturali del patrimonio edilizio e più in generale del patrimonio culturale esistente.

#### **4.6.2.3 Il patrimonio edilizio di interesse culturale**

Il patrimonio edilizio di interesse culturale oggetto della disciplina urbanistica comprende:

- strutture insediative anche di consistenza e complessità elevate, il cui interesse risiede in valori unitari che trascendono quelli dei singoli elementi, che le compongono;
- singoli immobili di interesse storico, architettonico, testimoniale, paesaggistico.

#### **Le strutture insediative di interesse culturale complesse**

In conformità alle disposizioni della legge regionale il PUG ha definito la perimetrazione dei centri storici e degli insediamenti storici del territorio rurale e stabilito la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* precisa distintamente per ogni unità tipologica le modalità di trasformazione ammesse nel centro storico a tutela del patrimonio di interesse storico architettonico e di pregio storico culturale e testimoniale, unitamente a criteri di carattere

generale che saranno oggetto della sezione dedicata ai temi della qualità insediativa.

#### **I beni culturali, le costruzioni di interesse e le costruzioni di pregio**

In conformità alle disposizioni della legge regionale, in sede di formazione del quadro conoscitivo l'intero patrimonio edilizio è stato sottoposto a una rilevazione sistematica generale, con schedatura e registrazione fotografica, quale riferimento certo per la valutazione e classificazione del patrimonio non soggetto a vincoli sovraordinati, a salvaguardia della generalità dei valori culturali e paesaggistici.

Sono state oggetto di rilevazione anche strutture e costruzioni di altra natura, quando di interesse storico testimoniale, quali maestà, steli commemorative e monumenti, manufatti speciali, ponti e opere idrauliche.

I dati ottenuti dalla rilevazione e la documentazione fotografica di ciascun oggetto sono registrati in un data base appositamente congegnato a soddisfare le esigenze conoscitive sul patrimonio edilizio sia in sede di pianificazione che per la successiva gestione.

La relazione *Il patrimonio edilizio*, parte del quadro conoscitivo, comprende in allegato la schedatura e la documentazione fotografica completa delle costruzioni risultate di interesse.

Sulla base di tale rilevazione il PUG ha classificato gli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale.

Fra gli edifici di interesse storico-architettonico sono specificamente identificati quelli dichiarati beni culturali e del paesaggio, sia sottoposti a specifici decreti di tutela, sia *ope legis*, e pertanto soggetti ai procedimenti prescritti dal d.lgs. 42/2004 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*). L'individuazione delle aree di notevole interesse pubblico e dei beni culturali, corrisponde alla *Carta dei beni culturali e paesaggistici* richiesta dall'articolo 36 del PTCP.

In esecuzione delle direttive di legge e del PTCP sopra citate il quadro conoscitivo ha individuato tutti i beni tutelati dal dlgs 42/2004.

Riguardo ai beni oggetto di tutela da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, nel territorio comunale di Montefiorino, Palagano e Prignano, risultano attualmente oggetto di specifici decreti di vincolo ventotto edifici.

A seguito della ricognizione degli edifici di proprietà comunale di età superiore a cinquanta anni, la Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio ha inoltre esercitato la propria manifestazione di interesse o considerate meritevoli di tutela altre dodici costruzioni.

Su questa base conoscitiva è stata quindi redatta la *Carta dei beni culturali e paesaggistici*, conformemente a quanto prescritto dall'articolo 36 del PTCP e ai criteri specificati nell'intesa fra

Provincia e Soprintendenze interessate. Avendo carattere ricognitivo i relativi tematismi sono recepiti dalla *Tavola dei vincoli*.

#### **Le strutture di interesse storico testimoniale**

Le ricerche specifiche del quadro conoscitivo hanno verificato le localizzazioni delle strutture di interesse storico testimoniale già indicate dal PTCP, individuando 28 elementi, elencati nella relazione *Il patrimonio edilizio*.

Le strutture nel territorio di Montefiorino sono dodici: la chiesa e il cimitero di Lago, la chiesa di S. Martino e il cimitero di Casola, la chiesa e il cimitero di Farneta, la chiesa di Gusciola, la chiesa e il cimitero di Vitriola, chiesa e il cimitero di Rubbiano, la Rocca di Montefiorino.

Le strutture nel territorio di Palagano sono otto: un tabernacolo e un cimitero a Palagano, la chiesa di Savoniero, la chiesa e il di Costrignano, la chiesa e il cimitero di Monchio, la chiesa di S. Giulia-

Anche le strutture nel territorio di Prignano sono otto: la chiesa e il cimitero di Morano, il cimitero di Prignano, il cimitero di Castelvecchio, la chiesa e il cimitero di Montebaranzone, chiesa e cimitero di Pigneto.

#### **4.6.2.4 La disciplina del patrimonio edilizio di interesse culturale**

Il patrimonio edilizio risultato di interesse culturale in sede di rilevazione è stato classificato nelle due categorie stabilite dall'articolo 32, comma 8 della legge regionale 24/2017, ovvero:

- edifici di interesse storico architettonico;
- edifici di pregio storico-culturale e testimoniale.

Secondo il suddetto articolo compete al PUG individuare e disciplinare gli edifici di interesse storico architettonico, nonché individuare quelli di pregio storico-culturale e testimoniale.

Un apposito allegato alle *Norme generali* individua con riferimenti catastali e documenta gli edifici di interesse storico e architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale.

Sugli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale è disposto in linea generale il divieto assoluto di demolizione e ricostruzione, in osservanza della direttiva dell'articolo 75, comma 2 del PTCP, secondo il quale *Obiettivo primario degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è la conservazione e il riuso degli edifici di interesse storico e testimoniale, di cui il quadro conoscitivo del PUG deve adeguatamente documentare le caratteristiche, escludendo, anche nel caso in cui siano ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione*.

Le norme dettagliano le modalità da osservarsi negli interventi sulle costruzioni appartenenti a ciascuna delle due categorie.

#### **Le costruzioni di interesse storico architettonico**

Sulla base della rilevazione sistematica compiuta sul patrimonio edilizio, nei tre comuni sono stati riconosciuti di interesse storico-architettonico complessivamente 337 elementi, comprensivi di 33 oggetto di tutela in applicazione del codice dei beni culturali, di cui:

- 147 edifici di preminente interesse, per i quali è da prescriversi la modalità di restauro scientifico (52 in ambito urbano e 95 in ambito extraurbano);
- 190 edifici per cui è da prescriversi la modalità del restauro e risanamento conservativo (52 in ambito urbano e 138 in ambito extraurbano).

Sugli edifici di interesse storico-architettonico, individuati e disciplinati dal PUG, oltre alla manutenzione, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro scientifico o restauro e risanamento conservativo, in relazione alle loro individuali caratteristiche.

Gli interventi di *restauro scientifico* devono essere fondati sull'acquisizione preventiva di appropriate conoscenze e analisi storico-critiche sull'immobile oggetto di intervento, e sull'esplicitazione dell'obbligo del rispetto degli elementi materiali costitutivi, del sistema strutturale, dell'impianto distributivo e della lettura linguistica, stilistica o artistica dell'organismo, e dell'uso di tecniche costruttive e materiali conformi agli originari, con l'impiego di materiali ed essenze storicamente e analogicamente compatibili. Per il *restauro e risanamento conservativo* sono specificati le modalità da osservare per il rispetto della tipologia, delle coperture, dei caratteri compositivi delle facciate, e con indicazione dell'assortimento di materiali e tecniche da impiegare

L'abilitazione con comunicazione di inizio dei lavori asseverata (CILA) degli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo (a seguito della legge regionale 12/2017), con la conseguente soppressione delle valutazioni preventive dei requisiti qualitativi della progettazione, implica la necessità di prescrivere dettagliatamente nella normativa i criteri e i requisiti da osservarsi.

Le norme di PUG, in riferimento alla definizione di restauro scientifico data dalla legge regionale, specificano pertanto le modalità da osservarsi nella progettazione e nell'esecuzione di tali interventi, con particolare riferimento a:

- analisi storico – critiche e lettura linguistica, stilistica o artistica dell'organismo, quali indispensabili supporti della progettazione;
- rispetto degli elementi materiali costitutivi, del sistema strutturale, dell'impianto distributivo;

- tecniche costruttive e materiali conformi agli originari, storicamente e analogicamente compatibili.

Analogamente le norme di PUG assumono dalla legge regionale la definizione degli interventi di restauro e risanamento conservativo, e ne specificano in dettaglio la disciplina, sia relativamente alla progettazione che all'esecuzione delle opere, con disposizioni anche distintamente riferite agli interventi su patrimonio edilizio rurale.

#### **Gli edifici ed altri elementi di pregio storico-culturale e testimoniale**

Sempre sulla base della rilevazione sistematica compiuta sul patrimonio edilizio, nel territorio dei tre comuni sono stati riconosciuti di pregio storico-culturale e testimoniale complessivamente 3.193 elementi, corrispondenti in larghissima parte a patrimonio edilizio rurale tradizionale. Di questi, in relazione al pessimo stato di conservazione, 306 sono stati classificati quali *Costruzioni soggette a ripristino*.

Il patrimonio di pregio storico-culturale e testimoniale in buono e medio stato di conservazione è così ripartito:

#### **Costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale**

| comune       | di cui in centri abitati | di cui nel territorio rurale | totale |
|--------------|--------------------------|------------------------------|--------|
|              | n                        | n                            | n      |
| Montefiorino | 277                      | 748                          | 1.025  |
| Palagano     | 245                      | 790                          | 1.035  |
| Prignano     | 156                      | 671                          | 827    |
| totale       | 678                      | 2.209                        | 2.887  |

I dati relativi alle *Costruzioni di pregio soggette a ripristino* sono invece esposti dal prospetto che segue:

#### **Costruzioni di pregio soggette a ripristino**

| comune       | di cui in centri abitati | di cui nel territorio rurale | totale |
|--------------|--------------------------|------------------------------|--------|
|              | n                        | n                            | n      |
| Montefiorino | 8                        | 71                           | 79     |
| Palagano     | 10                       | 116                          | 126    |
| Prignano     | 6                        | 95                           | 101    |
| totale       | 24                       | 282                          | 306    |

Per le costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale, comunque escludendo la possibilità di demolizione e ricostruzione, è indispensabile ammettere interventi non riconducibili pienamente alle modalità sperimentate e note del restauro, ad esempio

per la conversione di fienili ad uso abitativo, mediante la divisione del volume su due piani e l'apertura di finestre. Le norme regolano pertanto con dettagliate disposizioni materiali, tecniche e modalità da osservarsi in qualsiasi genere di intervento sia posto in atto sulle componenti dell'organismo edilizio e sulle finiture.

Anche per gli interventi sulle *Costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale* valgono le considerazioni sulla imprescindibile necessità di dettagliate prescrizioni sui criteri e requisiti da osservarsi negli interventi, già portate alla pagina precedente per le costruzioni di interesse storico-architettonico in relazione alla totale responsabilizzazione dei progettisti in ordine alla conformità di quanto progettato e posto in atto con semplici comunicazioni di inizio dei lavori.

Il PUG dettaglia pertanto la disciplina da osservarsi sugli edifici ed altri elementi di pregio storico-culturale e testimoniale presenti nel territorio. Le specifiche che regolano le modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, corrispondono a quelle richieste dall'articolo 32, comma 8 della legge regionale, in ordine alle *categorie degli interventi di recupero ammissibili, gli elementi architettonici o tipologici da salvaguardare, le modalità di intervento ed i materiali utilizzabili, nonché le destinazioni d'uso compatibili con la struttura e la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale*.

Nel caso di *Costruzioni soggette a ripristino*, appositamente identificate dal PUG, sono espressamente ammessi la rimozione e il ripristino delle parti collabenti nell'osservanza dei criteri qualitativi indicati per le costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale e su conforme parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

In tutti i casi le norme comprendono anche disposizioni sulle sistemazioni delle aree cortilive e pertinenze, assenti nei testi regionali.

#### **4.6.2.5 Le maestà, le steli e i monumenti commemorativi del territorio**

Durante la rilevazione del patrimonio edilizio è stato eseguito anche un censimento dei segni religiosi minori, che ha schedato cappelline, oratori e pilastri. Complessivamente tali segni sono 141, generalmente collocati lungo gli assi stradali al di fuori dei centri abitati, in corrispondenza di intersezioni di percorsi e confini territoriali. Entrando più nel dettaglio, troviamo 30 pilastri, denominati maestà nel territorio appenninico, 51 cappelline e 60 oratori.

Monumenti e steli di commemorazione della Resistenza, delle sue lotte e dei suoi eventi, si trovano principalmente nel territorio extraurbano. Complessivamente nel territorio dei tre comuni sono stati individuati 11 monumenti, 6 steli e 9 lapidi commemorative.



Questi elementi d'interesse storico-testimoniale sono soggetti a specifiche tutele disposte dal PUG.

#### **4.6.2.6 La viabilità storica**

Riguardo all'individuazione della viabilità storica, richiesta dall'articolo. 44A del PTCP quale elemento di interesse storico-testimoniale, sono state assunte le indicazioni della cartografia del PTCP. La individuazione e la disciplina della rete di sentieri escursionistici, comprendente tracciati di antica origine, integra la tutela della viabilità storica, nella quale rientrano a pieno titolo.

Anche in relazione all'individuazione della viabilità storica il PUG assume senza modifiche significative quanto individuato dal PTCP. Più specificamente sono recepite nella *Tavola dei vincoli* le indicazioni cartografiche del PTCP e rinvia alle relative norme, incluse nelle *Schede dei vincoli*.

#### **4.6.2.7 I giardini storici**

Nel territorio dei tre comuni non ne ricorrono.

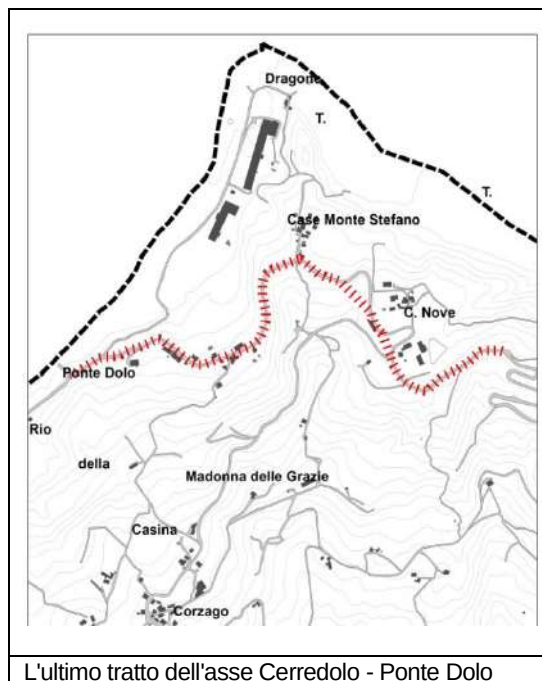
## 4.7 L'infrastrutturazione del territorio

### 4.7.1 Le vie di comunicazione

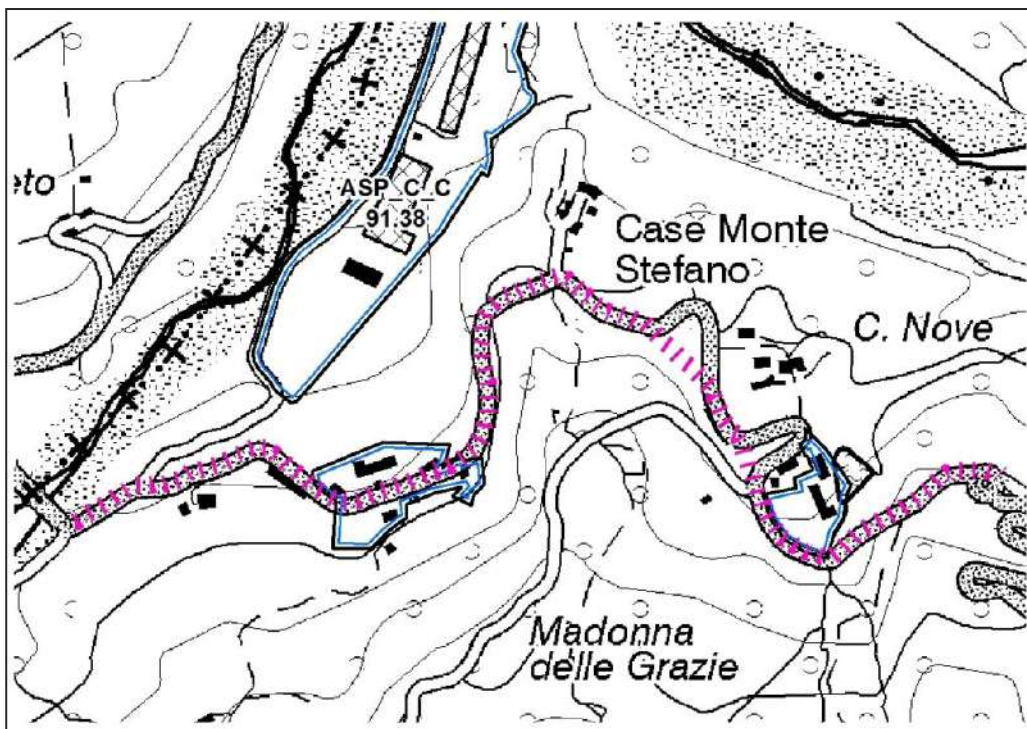
#### 4.7.1.1 Il collegamento Cerredolo – Ponte Dolo

Il quadro conoscitivo ha confermato e posto in evidenza la funzione indispensabile del collegamento viario Cerredolo e Ponte Dolo, allo scopo di stabilire la continuità dell'itinerario ad alto livello di servizio della SP Radici con il tratto Caldana – Grovaieda della SP 486 di Montefiorino già attualmente in esercizio.

La valutazione di sostenibilità qui svolta alla Parte 3 ha assunto che le verifiche e le valutazioni effettuate in sede di progettazione definitiva dell'infrastruttura abbiano preventivamente dato risposta positiva alle questioni di compatibilità o sostenibilità connesse alla sua realizzazione. In ogni caso le ulteriori valutazioni prescritte nel passaggio alla fase esecutiva costituiscono un'ulteriore garanzia per l'accertamento della sostenibilità dell'opera. Il PUG recepisce questa indicazione disponendo un corridoio di salvaguardia della porzione che interessa il territorio del Comune di Montefiorino, in conformità al tracciato definito con il più recente aggiornamento del progetto.



L'ultimo tratto dell'asse Cerredolo - Ponte Dolo



La variante alla SP 486 di Montefiorino fra Ponte Dolo e l'inizio del tratto Caldana Grovaieda.

#### 4.7.1.2 *L'autostrada Modena - Lucca*

In sede di quadro conoscitivo sono stati acquisiti elementi molto sommari sulle ipotesi di tracciato avanzate con la proposta presentata nel 1989 dall'Associazione industriali della Provincia di Lucca e valutata dallo studio di fattibilità pubblicato nel 1991 su commissione della Autostrade spa e della Autostrada del Brennero spa, e con la ulteriore proposta inclusa nell'intesa quadro fra Governo e Regione Toscana del 2005.

E' stata valutata l'opportunità di recepirne il tracciato nel PUG a mero titolo ricognitivo, quale elemento di consapevolezza a favore di chi intervenga nel contesto, più che quale salvaguardia del corridoio, decisamente secondaria per un tracciato proposto prevalentemente in galleria. Non sono stati tuttavia reperiti sufficienti elementi conoscitivi per provvedere in tal senso.

#### 4.7.1.3 *Gli interventi sulla viabilità ordinaria*

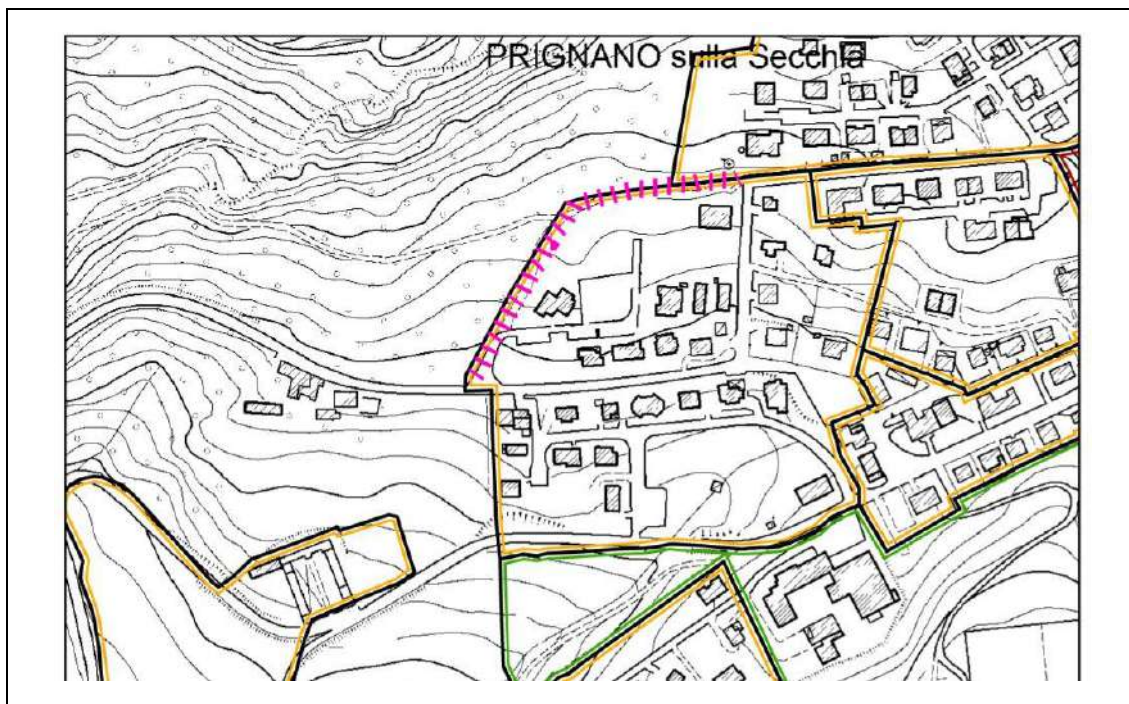
Il quadro conoscitivo ha inoltre indicato la necessità di diffusi interventi di miglioramento e razionalizzazione della viabilità ordinaria in territorio rurale. In particolare, sulle strade provinciali.

Nel capoluogo di Prignano sulla Secchia viene confermata la previsione di piano regolatore di un nuovo asse per la mobilità veicolare in alleggerimento dell'asse di quartiere di ridotta sezione di via Carducci, a servizio della zona residenziale posta a nord del centro storico. Particolare attenzione sarà da porre allo

studio dell'immissione del nuovo asse stradale su via Sassuolo 1° tronco, ed eventualmente prevedere l'adeguamento dello svincolo esistente.



Il completamento della viabilità nel capoluogo Prignano sulla Secchia





#### 4.7.1.4 La viabilità storica e panoramica

In recepimento e integrazione del PTCP il PUG individua inoltre la viabilità storica e la viabilità panoramica, disponendo norme di tutela e valorizzazione.

#### 4.7.2 Il trasporto pubblico

Riguardo al trasporto pubblico non sono emerse dal quadro conoscitivo istanze specifiche, se non nei termini già esaminati del potenziamento e razionalizzazione dei collegamenti viari.

Le *Opportunità di sviluppo insediativo* riconosciute dal PUG ricadono entro la fascia di accessibilità pedonale delle linee di trasporto pubblico.

#### 4.7.3 I percorsi ciclabili

In relazione alla natura degli spostamenti su bicicletta nel territorio montano, nonché della funzione e dei limiti della disciplina che gli compete esprimere, il PUG prende in considerazione esclusivamente la rete primaria dei percorsi ciclabili, in recepimento del PTCP.

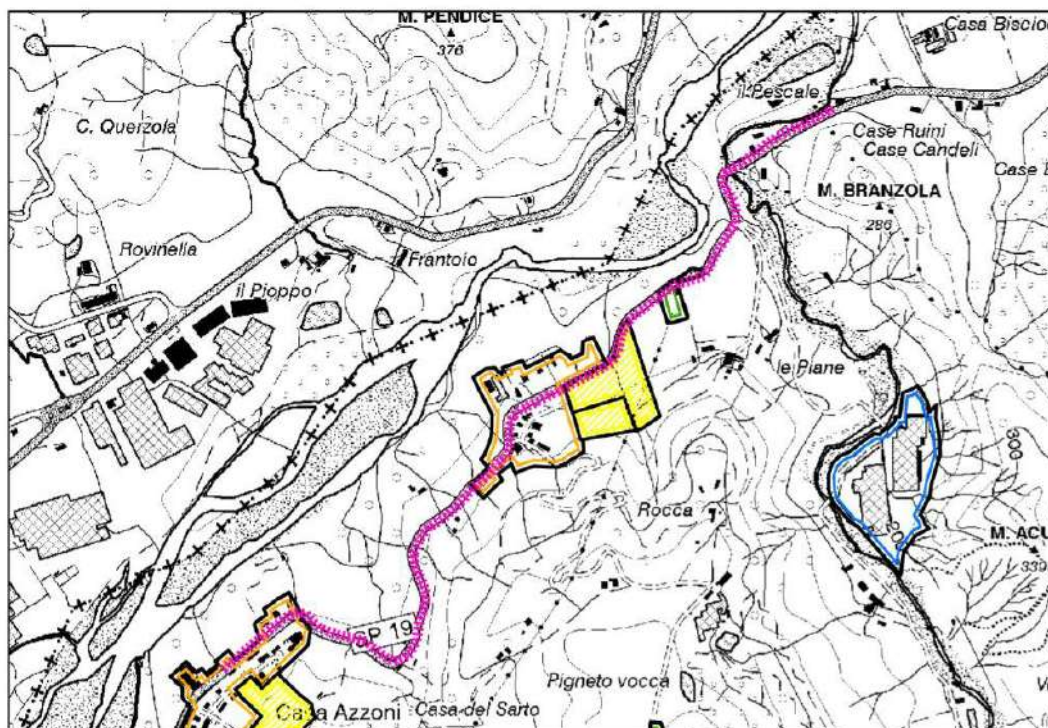
La tutela della rete dei sentieri e dei tracciati storici disposta dal PUG, assicura inoltre la salvaguardia del sistema sottordinato di percorsi di interesse cicloturistico, che devono essere oggetto di apposita regolamentazione.

E' accertata la fattibilità di una nuova pista ciclabile nel tratto Casa Azzoni Sassuolo, da

realizzarsi in sede propria su tracciato da approfondire e specificarsi in future fasi progettuali, anche in relazione alle ipotesi di attuazione del corridoio *Eurovelo* fra Sassuolo e Frassinoro.



La nuova pista ciclabile Casa Azzoni-Sassuolo

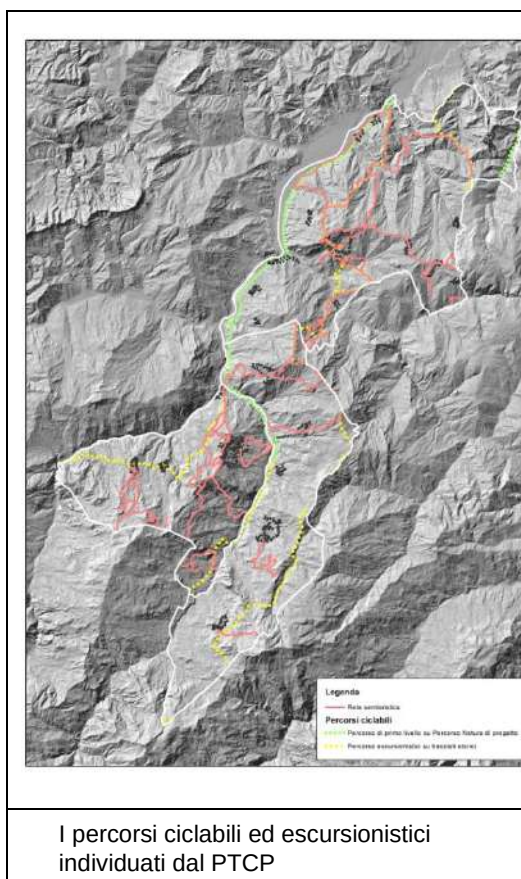


#### 4.7.4 I sentieri e i percorsi storici

L'individuazione dei sentieri e dei percorsi storici costituisce un utile riferimento di conoscenza e al contempo un supporto legale per il mantenimento e alla difesa della transitabilità.

Il cartogramma sottostante riporta i tracciati dei percorsi ciclabili ed escursionistici di interesse sovracomunale individuati con funzione indicativa dall'articolo 95 del PTCP, che impegna i comuni a:

- mantenere le stesse continuità e connettività della rete in sede di approfondimenti e aggiustamenti progettuali;
- dare priorità fra le opere pubbliche alla realizzazione delle tratte in progetto, coordinandosi con i comuni limitrofi.



La rete dei sentieri utilizzati dall'escursionismo costituisce una componente insostituibile dell'offerta turistica di questi territori, per cogliere le opportunità aperte dal trekking, dall'escursionismo ciclistico ed equestre, opportunamente differenziando e disciplinando i percorsi aperti alle diverse specialità di mountain bike, e quelli dedicati alle ippovie.



La rete dei sentieri del CAI, recepita nel piano

La rete dei sentieri, anche di ambito locale, deve essere oggetto di salvaguardia e anche di recupero, nei casi di appropriazioni o interruzioni abusive.

Per i percorsi storici, o che comunque mantengono le caratteristiche originarie della tradizione dei luoghi, il PUG indica criteri di salvaguardia e di intervento rispettosi del loro valore paesaggistico e testimoniale.

#### 4.7.5 Le dorsali infrastrutturali del territorio

Il quadro conoscitivo ha accertato che il territorio comunale è percorso da infrastrutture di primo livello per il trasporto di energia elettrica, gas e acqua, che assicurano buone potenzialità di approvvigionamento, (argomento della successiva sezione 4.7.9 dedicata alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti). I considerevoli interventi di potenziamento riconosciuti necessari sulle reti di distribuzione di acqua potabile e metano, e sui sistemi di collettamento e depurazione dei reflui, non pongono necessità di tutele preventive. I condizionamenti che ne risultano posti per le dinamiche del sistema insediativo sono esaminati alla sezione 4.8.11, dedicata alle politiche sugli insediamenti esistenti e sui loro possibili sviluppi.

Per tutte le infrastrutture sono prescritte o richieste misure di rispetto, da recepirsi a titolo ricognitivo nella *Tavola e nella Scheda dei vincoli*.

#### 4.7.6 L'idraulica del territorio

Le *Norme generali* dettano le norme per il mantenimento delle condizioni di buon funzionamento e manutenzione del sistema idraulico, in particolare mediante:

- il mantenimento di adeguate fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- lo smaltimento separato dei reflui urbani e delle acque meteoriche mediante collettori dedicati.

## Le dotazioni territoriali

### 4.7.7 L'ordinamento in materia di dotazioni territoriali

In materia di dotazioni la nuova legge urbanistica regionale si occupa esclusivamente della differenziazione degli standard, lasciando cadere le classificazioni introdotte dalla legge 20/2000. Sulla materia è tuttavia intervenuta la deliberazione dell'assemblea legislativa 186/2018 (Disciplina del contributo di costruzione), confermando sostanzialmente le definizioni della precedente classificazione, sempre distinguendole in:

- infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- attrezzature e spazi collettivi.

La nuova legge esplicita dotazioni obbligatorie solo per le nuove urbanizzazioni, confermando per queste sole i precedenti standard di attrezzature e spazi collettivi.

Per il territorio urbanizzato la quantificazione delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi è rimessa alla *Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale*, che deve quantomeno confermarvi *l'attuale quota complessiva di aree pubbliche destinate a servizi*. Sul territorio urbanizzato mantiene quindi efficacia il solo DM 1444/1968, che per le zone B (che in sostanza coincidono col territorio urbanizzato) prescrive una dotazione minima di nove metri quadrati per abitante.

La legge regionale consente tuttavia alla *Strategia* di disporre ulteriori riduzioni per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di addensamento o sostituzione urbana.

In ogni caso il compito della pianificazione urbanistica generale si esaurisce nell'individuare e riservare a dotazioni territoriali gli spazi fisici necessari al soddisfacimento del fabbisogno. La definizione degli specifici servizi da realizzarsi è materia dei piani di settore e dei programmi d'investimento (come peraltro di prassi fin dalla legge regionale 23/1980, che istituì il piano dei servizi).

Nell'ordinamento (legge 1150/1942, articolo 28, comma 5) è stabilito da decenni il principio che ogni trasformazione urbanistica debba provvedere alle dotazioni per il suo immediato e diretto servizio (opere di urbanizzazione primaria) e concorrere, con contributi finanziari o con lavori, alla realizzazione delle opere destinate a un bacino di utenza che eccede il suo ambito (ovvero opere di urbanizzazione secondaria), cedendo gratuitamente al comune tutte le relative aree.

L'articolo A-26 della legge regionale 20/2000, che specificava e precisava tali obblighi, non ha trovato conferma nella nuova legge: al contrario, con dubbia legittimità, il suo articolo 25, comma 3, ha convertito tale obbligo in una facoltà:

*Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni, la pianificazione territoriale e urbanistica può subordinare l'attuazione degli interventi ad uno dei seguenti requisiti:*

*a) alla contestuale attuazione da parte degli interessati di misure dirette a impedire, limitare e compensare gli impatti negativi ovvero di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali o di infrastrutture per la mobilità...*

#### 4.7.7.1 Gli obblighi in materia di dotazioni territoriali

A questo proposito il PUG opta per il mantenimento delle obbligazioni a carico dei privati attuatori, secondo criteri che ne assicurino la più stringente equità.

Le disposizioni di carattere generale sono stabilite dalle *Norme generali*, secondo i principi e i criteri enunciati ai seguenti paragrafi, mentre le disposizioni quantitative e di dettaglio sono impartite dalle schede *Strategie locali*,

I titoli abilitativi delle trasformazioni edilizie eccedenti la manutenzione sono comunque subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla certezza della loro tempestiva realizzazione.

Le trasformazioni urbanistiche nel territorio urbanizzabile sono subordinate alla disponibilità delle opere di urbanizzazione generale, secondo quanto è specificato dalle schede della *Strategie locali*.

Le trasformazioni urbanistiche, nonché le trasformazioni edilizie soggette a permesso di costruire convenzionato, devono:

- comprendere la completa realizzazione della dotazione di opere di urbanizzazione primaria a servizio degli immobili che ne costituiscono oggetto,
- disporre della dotazione di attrezzature e spazi collettivi di urbanizzazione secondaria, concorrendo in quota parte alla loro realizzazione e/o al loro finanziamento, nei limiti e con le modalità stabiliti dal vigente ordinamento e specificati nelle apposite convenzioni.

I soggetti attuatori delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate alle stesse, nelle forme e nei limiti previsti dal vigente ordinamento, e più dettagliatamente regolati dalle *Norme generali* del PUG.

Ogni intervento di trasformazione urbanistica diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o



alla riqualificazione di un insediamento esistente comporta per i soggetti attuatori l'onere di:

- cedere gratuitamente al Comune, dopo la loro sistemazione, le aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella quantità determinata dalla scheda delle *Strategie locali*;
- realizzare a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
- realizzare le dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dalla pianificazione urbanistica;
- concorrere alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi di urbanizzazione secondaria, provvedendone direttamente l'attuazione a propria cura e spese e/o mediante la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Le obbligazioni suddette sono disciplinate da un'apposita convenzione, che ne stabilisce modalità e garanzie di adempimento. In particolare, la convenzione regola la cessione gratuita delle aree secondo i seguenti criteri:

- le aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria devono essere cedute al comune a titolo gratuito, nella loro intera estensione;
- le aree per le attrezzature e spazi collettivi di urbanizzazione secondaria devono essere cedute gratuitamente per un'estensione proporzionata agli standard di qualità urbana, secondo l'entità e le caratteristiche degli insediamenti.

Le dotazioni minime di attrezzature e spazi collettivi che devono essere soddisfatte nelle diverse parti del territorio sono quantificate in valore assoluto dal PUG con le *Strategie locali*, distintamente per il livello locale e quello comunale e sovracomunale. Le rispettive quantificazioni non sono ripartite in quote assegnate ai diversi servizi: la determinazione delle specifiche utilizzazioni delle aree riservate ad attrezzature e spazi collettivi può essere correttamente effettuata solo in sede di piano dei servizi.

#### 4.7.7.2 Gli obiettivi di qualità

L'articolo 49 del PTCP, dedicato agli obiettivi per gli insediamenti urbani, dispone che siano definiti:

- criteri di verifica delle dotazioni territoriali esistenti e di previsione;
- criteri di verifica della sostenibilità ambientale e territoriale;

- metodi di valutazione del dimensionamento dell'offerta abitativa, di servizi e di altre attività in relazione alle condizioni e agli obiettivi di sostenibilità...

Per gli ambiti insediativi infraurbani il comma 8 di tale articolo prescrive che il PSC definisca *gli obiettivi di qualità perseguiti... ed i requisiti e le condizioni a cui sono da sottoporre le trasformazioni ammesse...* Tali obiettivi di qualità, *oltre alle dotazioni di servizi... includono gli aspetti energetici, quelli ambientali, quelli della sicurezza sociale e dell'edilizia residenziale sociale.*

I medesimi criteri di analisi e pianificazione sono da applicarsi all'ambito insediativo urbano, *in termini di sintesi per l'intero organismo urbano.*

Al livello di scala comunale, costituito dall'intero territorio comunale, competono *il bilancio sulla qualità dei servizi offerti, la definizione degli obiettivi qualitativi e quantitativi, la definizione delle modalità in base alle quali...rapportare l'attuazione delle previsioni insediative all'adeguamento delle prestazioni funzionali e ambientali del sistema urbano.*

Il quadro conoscitivo ha esplorato le molteplici istanze dell'ampia pluralità di soggetti pubblici e privati che agiscono sul territorio, per individuarne gli obiettivi di rilevanza territoriale, negli ambiti e alle scale confacenti. Questi obiettivi sono stati posti analiticamente a confronto nella valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, e quindi tradotti in determinazioni di disciplina del territorio (ovvero nei *requisiti e le condizioni a cui sono da sottoporre le trasformazioni ammesse*).

Gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico ambientale pertinenti a ciascun rango territoriale non sono quindi in alcun modo riconducibili a un'enunciazione programmatica più sintetica di quanto compone la Parte 3 di questa relazione, dedicata alla ValSAT, e le schede della *Strategie locali* riferite a ciascuno dei molteplici ambiti elementari in cui sono ripartiti il territorio urbanizzato e il territorio urbanizzabile.

#### 4.7.7.3 Gli standard di qualità urbana

Relativamente agli obiettivi di qualità urbana l'articolo A-6, comma 1 della legge regionale 20/2000 richiedeva la definizione di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale:

Gli *standard di qualità urbana* che il PUG assume a riferimento, nella misura in cui sono definibili, coincidono con quelli assunti a base delle valutazioni effettuate con il quadro conoscitivo.

Per quanto concerne il sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti lo standard consiste semplicemente nell'obbligo dell'allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica, acqua, gas e fognatura esistenti o impegnativamente programmate (peraltro già

vigente dal 1967 su disposizione della legge 765/1967).

Riguardo al sistema delle attrezzature e spazi collettivi, stabiliti dal PSC adottato in conformità ai rapporti minimi disposti dall'articolo A-24 della legge regionale 20/2000 (e recepito dall'articolo 66, comma 1 del PTCP) per le dotazioni di carattere comunale, rimangono stabiliti i seguenti standard minimi:

- per l'insieme degli insediamenti residenziali, lo standard è stabilito in 34 metri quadrati per ogni abitante effettivo e potenziale del comune, da convertirsi convenzionalmente in 85 metri quadrati per abitazione;
- per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 metri quadrati per ogni 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, da convertirsi convenzionalmente in 87 metri quadrati di superficie utile;
- per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie territoriale complessiva destinata a nuovi insediamenti, qui ridotta al 10% considerando la dotazione di parcheggi soddisfatta dalle opere di urbanizzazione primaria.

Lo studio *Il sistema insediativo* compreso nel quadro conoscitivo ha constatato che la complessiva dotazione esistente e funzionante di attrezzature e spazi collettivi di livello locale per la residenza, riferita alla popolazione esistente, in tutti e tre i comuni risulta più che doppia rispetto allo standard regionale, con 78 metri quadrati per abitante a Montefiorino, 72 a Palagano e 62 a Prignano.

Come standard da riferire alla popolazione potenziale è stato qui tuttavia assunto il valore di 85 metri quadrati per abitazione, corrispondente a 34 metri quadrati per abitante, superiore al minimo di 30 metri quadrati prescritto dalla legge regionale 20/2000, secondo una duplice finalità:

- il territorio urbanizzato è in grado di sostenere consistenti processi di intensificazione dell'edificato, senza accrescere il fabbisogno di attrezzature e spazi collettivi rispetto a quanto già esistente;
- proporzionare in misura ragionevole le dotazioni da disporsi negli *Ambiti per nuovi insediamenti*, comunque quantificate in valore assoluto dal PUG con la *Strategie locali*.

Per la componente del fabbisogno espressa dal territorio rurale, lo standard per la funzione residenziale è assunto in 45 metri quadrati per abitazione, escludendo la quota riferita al verde pubblico, e comunque corrispondenti ai 18 metri quadrati per abitante prescritti dal DM 1444/1968.

le dotazioni di aree attrezzature e spazi collettivi disposte dal PUG, e dettagliate dalle

schede delle *Strategie locali*, non sono ripartite in quote assegnate ai diversi servizi: la determinazione delle loro specifiche utilizzazioni può essere utilmente effettuata solo in sede di piano dei servizi o, se necessario, nell'ambito della *Disciplina urbanistica di dettaglio*.

Nel caso degli insediamenti residenziali, lo standard quantitativo è associato, in conformità alle indicazioni dello studio *Il sistema insediativo* sopra citato, con i requisiti di accessibilità, stabiliti come distanze di effettiva percorrenza entro limiti differenziati secondo la natura del servizio:

- 100 metri per i parcheggi pubblici;
- 400 metri o 15 minuti in autovettura per la generalità dei servizi di quartiere;
- 30 minuti con scuolabus per le scuole dell'infanzia, elementari e medie inferiori.

Non sono compresi nelle dotazioni stabilite da questi standard gli spazi e attrezzature pubbliche di ambito territoriale esteso, ovvero:

- corrispondenti a quelli di livello sovracomunale, che spetterebbe al PTCP allocare;
- di livello comunale, ma non riferibili al servizio specifico di insediamenti in quanto al servizio dell'intera comunità, quali gli impianti di urbanizzazione generale e i cimiteri.

Per queste dotazioni di livello sovracomunale e comunale il PUG assume integralmente lo standard che il DM 1444/1968, articolo 4, comma 5, relativamente alle zone F, stabilisce per i parchi pubblici urbani e territoriali in 17,5 metri quadrati per abitante.

#### 4.7.8 L'applicazione degli standard nella pianificazione

Standard di qualità urbana relativi alle dotazioni territoriali, obiettivi e limiti disposti dalle normative specifiche di settore, quali qualità dell'aria, clima acustico, campi elettromagnetici, consumi energetici e idrici, qualità delle acque superficiali e sotterranee, equilibrio idraulico, ciclo dei rifiuti intervengono sulle determinazioni di disciplina del territorio secondo due modalità:

- orientando e condizionando le scelte di trasformazione intensiva del territorio in sede di pianificazione, quali nuove localizzazioni o ristrutturazioni urbanistiche, o grandi opere;
- ponendo limitazioni o requisiti alle trasformazioni fisiche e funzionali diffuse soggette a titolo abilitativo.

La prima di queste modalità consiste nella ValSAT, che appunto vaglia le trasformazioni urbanistiche ipotizzate con il filtro dei fattori condizionanti od ostativi, quali appunto sono gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale. Si veda in proposito la Parte 3 della presente relazione.

Nella seconda modalità gli standard entrano come contenuti essenziali nelle norme sia di



carattere generale che di natura locale. Le schede della *Strategie locali* esplicitano individualmente per ciascun ambito elementare i requisiti quantitativi e qualitativi e i criteri che devono essere osservati nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie per attuarne la conformità agli standard.

#### **4.7.9 Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, come definite dal DPR 380/2001 e dettagliate dalla DAL 186/2018, consistono negli impianti e nelle reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti comprendono opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione generale.

Sono opere di urbanizzazione primaria quelle poste al diretto servizio dell'insediamento. Quando siano al servizio di più ampi ambiti territoriali, ovvero non siano direttamente suscettibili di allacciamento, accesso o comunque utilizzo da parte di utenti, sono da classificarsi opere di urbanizzazione generale.

Natura e requisiti delle infrastrutture per l'urbanizzazione, sia primaria che generale, sono specificati dalle *Strategie locali*. Con la formazione di accordi operativi e di piani particolareggiati di iniziativa pubblica possono essere integrate, aggiornate e dettagliate ulteriormente.

La legge regionale 20/2000, all'articolo A-23 comma 3 disponeva che la pianificazione urbanistica comunale assicurasse *una adeguata dotazione delle infrastrutture per tutti gli insediamenti esistenti e previsti, con riguardo: alle infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, al loro collegamento con la rete generale e alla potenzialità complessiva della rete stessa.*

Il PSC ha adempiuto a questo compito richiedendo pareri agli enti gestori, nell'ambito della formazione del quadro conoscitivo. Queste valutazioni hanno fornito diagnosi sia sulle capacità attuali, sia sulle possibilità di espansione e potenziamento del sistema di fognature, delle reti di distribuzione di gas metano e di acqua.

Le potenzialità inesaurite delle infrastrutture a rete a servizio del territorio urbanizzato risultano localmente sufficienti a sostenere processi di intensificazione degli ambiti consolidati, salva la necessità di verifiche preventive nel caso di interventi di elevata entità e concentrazione.

Riguardo alle nuove urbanizzazioni, la ValSAT ha selezionato le *opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in*

*corso di realizzazione*, che sono state recepite in forma di requisiti funzionali e qualitativi dalla *Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale*.

La contestualità fra edificazione e realizzazione delle infrastrutture dovrà essere garantita attraverso le consuete convenzioni di urbanizzazione.

Non sono previsti nuovi impianti e reti tecnologiche di livello comunale o sovracomunale. Pertanto, non si è reso necessario individuare le aree idonee alla localizzazione degli impianti e delle reti tecnologiche. La definizione delle fasce di rispetto e delle fasce di ambientazione degli impianti esistenti è materia della *Tavola dei vincoli*, trattandosi del recepimento a titolo ricognitivo di normative autonome rispetto alla disciplina urbanistica.

##### **4.7.9.1 Lo smaltimento di acque meteoriche e di reflui urbani**

HERA ha accompagnato l'elaborazione delle ipotesi insediative del piano per tutti gli agglomerati, stabilendo le opere di adeguamento del sistema fognario - depurativo dei tre comuni necessarie per mantenere il corretto livello di servizio sul territorio, anche in previsione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche ammesse dal piano.

In particolare, sono state definite le opere necessarie per garantire la sostenibilità ambientale dei nuovi insediamenti e dell'intensificazione del carico esistente in territorio urbanizzato.

Per il territorio urbanizzato la valutazione è stata effettuata utilizzando il valore delle abitazioni esistenti ricavato dal censuario catastale e la capacità di intensificazione ammissibile ammessa dagli altri fattori limitativi presentati nella relazione *Sistema insediativo*.

Per gli ambiti di nuovo insediamento è stato stimato il carico urbanistico applicando una densità abitativa per ettaro di superficie territoriale specifica per ogni comune, 13 per Montefiorino, 16 per Palagano, 15 per Prignano così come presentato nel capitolo 2.4.6 della relazione di quadro conoscitivo *Sistema insediativo*.

Dalle valutazioni effettuate da HERA sono emerse differenti criticità nei centri abitati dei tre comuni.

Gli insediamenti di Gusciola (comune di Montefiorino) e La Fredda (Prignano) non sono dotati di reti trattate.

Sono emerse puntualmente necessità di adeguamento e integrazione di sistemi di collettamento e depurazione esistenti a fronte dell'intensificazione del carico urbanistico previsto dal nuovo piano in territorio urbanizzato, così da garantire il mantenimento del corretto livello di servizio delle reti. Opportune reti

dovranno essere realizzate per collegare gli ambiti di nuovo insediamenti, di ampliamento di ambiti produttivi esistenti o di riqualificazione alle reti esistenti.

Gli interventi di adeguamento hanno trovato sinergia nella localizzazione oculata delle addizioni insediative, per esempio a La Fredda.

Il parere espresso dall'ente gestore per ogni ambito territoriale è stato riportato con valore prescrittivo nella sezione Dotazioni territoriali delle schede *Strategie locali*.

Tutti gli interventi di attuazione di nuovi comparti dovranno prevedere la realizzazione di reti fognarie di tipo separato.

Le reti bianche dovranno recapitare, se previsto, a dispersione nel terreno, oppure in corpo idrico superficiale previo parere delle autorità competenti.

Gli interventi indicati per alcuni degli ambiti previsti in comune di Montefiorino (loc. Casola

Pianezzo, Farneta e Gusciola) e Prignano (La Fredda e Casa Azzoni) rientrano all'interno del Piano Interventi del SII.

La disciplina diffusa degli scarichi nel territorio urbano e nel territorio rurale è materia della *Scheda dei vincoli*, che recepisce con funzione ricognitiva la disciplina vigente in materia

In materia sono comunque da osservarsi i criteri indicati al punto 3.5 della deliberazione della giunta regionale 286/2005, che privilegiano il completo smaltimento in luogo, sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, delle acque meteoriche non suscettibili di contaminazione da sostanze pericolose, ove possibile in relazione alle caratteristiche del suolo.

I pareri espressi dall'ente gestore sono riportati sinteticamente nelle tabelle che seguono.

#### Servizio di fognatura - depurazione: interventi necessari per gli ambiti del comune di Montefiorino

| agglomerato | località              | stato attuale | indicazioni reti fognarie ed impianti di tipo primario                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Areali ricompresi nell'agglomerato                                                                      |
|-------------|-----------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MOF01       | Montefiorino-Vitriola | Fanghi Attivi | Espansione possibile collegando la rete al depuratore esistente                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 75.40, 75.41, 75.42, 76.39, 76.40, 76.42, 77.38, 77.41, 77.43, 78.39, 78.41, 78.43, 78.44, 79.44, 80.42 |
| MOF03       | La Verna              | Imhoff        | Espansione condizionata a realizzazione nuovo impianto di trattamento, poiché l'agglomerato supererebbe i 200A.E. e necessita di un livello di trattamento reflui superiore, ai sensi del cap.7, tab.2, D.G.R. n°1053/2003; da prevedere unico impianto MOF 03 + MOF 04                                                                                          | 69.33, 69.34, 70.34, 70.35, 69,32                                                                       |
| MOF04       | Casola-Pianezzo       | Imhoff+ 2N.T. | Espansione condizionata a realizzazione nuovo impianto di trattamento, poiché l'agglomerato supererebbe i 200A.E. e necessita di un livello di trattamento reflui superiore, ai sensi del cap.7, tab.2, D.G.R. n°1053/2003; da prevedere unico impianto MOF 03 + MOF 04; il nuovo adeguamento deve tener conto di unire anche lo scarico non trattato di Casola. | 68.38, 68.39, 69.38, 69.40, 69.41, 70.37, 70.38,                                                        |
| MOF06       | Farneta Castello      | Imhoff        | Espansione condizionata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato: ciò può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui come da cap.n°7, tab.n°2, D.G.R. n°1053/2003 da realizzare unico impianto MOF 06 e MOF 07 e MOF 14 e MOF 15                                                                                                     | 76.18, 76.19, 77.18                                                                                     |

| agglomerato | località                | stato attuale | indicazioni<br>reti fognarie<br>ed impianti<br>di tipo<br>primario                                                                                                                                                                                            | Aree<br>ricompresi<br>nell'agglomerato     |
|-------------|-------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| MOF07       | Farneta Cimitero        | Imhoff        | Espansione condizionata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato: ciò può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui come da cap.n°7, tab.n°2, D.G.R. n°1053/2003; da realizzare unico impianto MOF 06 e MOF 07 e MOF 14 e MOF 15 | 72.18, 73.19,74.18, 75.18, 75.19           |
| MOF14       | Gusciola                | NT            | Espansione condizionata ad adeguamento dell'impianto di trattamento primario, ai sensi del cap.7, tab.2, D.G.R. n°1053/2003;                                                                                                                                  | 73.23,74.22,74.23                          |
| MOF15       | Gusciola Scuola         | NT            | Espansione condizionata ad adeguamento dell'impianto di trattamento primario, ai sensi del cap.7, tab.2, D.G.R. n°1053/2003;                                                                                                                                  | 75.21, 75.22,75.24                         |
| MOF18       | Montefiorino-La Casella | Imhoff        | Espansione condizionata a collegamento della rete all'agglomerato MOF 01                                                                                                                                                                                      | 79.37,79.38,80.39,80.40,81.23,82.40, 83.40 |
| fuori       | Belvedere               | NO RETE       | Espansione condizionata a collegamento della rete all'agglomerato MOF 01                                                                                                                                                                                      | 75.38                                      |
| fuori       | Caldana- Grovaieda      | NO RETE       | Espansione condizionata alla realizzazione di un trattamento appropriato                                                                                                                                                                                      | 86.45                                      |
| fuori       | Le Piane                | NO RETE       | Espansione condizionata alla realizzazione di un trattamento appropriato                                                                                                                                                                                      | 91.38                                      |

Servizio fognatura - depurazione: interventi necessari per gli ambiti del comune di Palagano

| agglomerato | località                                         | stato attuale | indicazioni<br>reti fognarie<br>ed impianti di<br>tipo primario                                                     | ambiti<br>ricompresi<br>nell'agglomerato       |
|-------------|--------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| PAL01       | Palagano capoluogo, Aravecchia, zona artigianale | FAA           | Espansione possibile collegando la rete al depuratore esistente                                                     | 58.47,59.49, 59.50, 60.48, 60.49, 60.51, 58.48 |
|             |                                                  | NT            | Area dotata di rete con scarico NT, espansione condizionata alla connessione alla rete del depuratore del capoluogo |                                                |
|             |                                                  | NT            | Collettamento del NT già realizzata da Hera                                                                         |                                                |
| PAL02       | Palagano Monte                                   | Imhoff        | Espansione condizionata alla connessione al depuratore del capoluogo PAL01                                          | 61.49, 61.51                                   |

| agglomerato | località          | stato attuale | indicazioni<br>reti fognarie<br>ed impianti di<br>tipo primario                                                                                                                                                               | ambiti<br>ricompresi<br>nell'agglomerato |
|-------------|-------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| PAL03       | Savoniero         | Imhoff        | Espansione condizionata a realizzazione nuovo impianto di trattamento, ai sensi del cap.7, tab.2, D.G.R. n°1053/2003;                                                                                                         | 73.51, 74.51                             |
| PAL05       | Boccassuolo       | Imhoff        | Espansione possibile collegando la rete alla Imhoff esistente e alla realizzazione nuovo impianto di trattamento, ai sensi del cap.7, tab.2, D.G.R. n°1053/2003;                                                              | 38.36, 38.37, 39.39, 40.39, 40.40        |
| PAL07       | Lama di Monchio   | Imhoff        | Espansione possibile                                                                                                                                                                                                          | 92.58,                                   |
| PAL08       | Costrignano       | Imhoff        | Espansione condizionata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato: ciò può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui come da cap.n°7, tab.n°2, D.G.R. n°1053/2003;                                | 82.55, 82.57, 83.55, 83.57, 84.57, 84.58 |
| PAL09       | Monchio-Ca grande | Imhoff        | Espansione condizionata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato: ciò può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui come da cap.n°7, tab.n°2, D.G.R. n°1053/2003; unico impianto PAL 07 + PAL 09 | 93.49, 94.49, 95.49, 96.50, 97.45, 97.47 |

Servizio fognatura - depurazione: interventi necessari per gli ambiti del comune di Prignano

| agglomerato | località      | stato attuale | indicazioni<br>reti fognarie<br>ed impianti di<br>tipo primario                                                                                                                                                             | ambiti<br>ricompresi<br>nell'agglomerato                                                               |
|-------------|---------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PRI01       | Prignano      | Bio           | Espansione possibile previo adeguamento del depuratore esistente                                                                                                                                                            | 122.65, 123.63, 123.66, 124.65, 124.66, 124.67, 125.65, 125.66, 125.67, 126.65, 126.66, 126.67, 127.66 |
| PRI03       | La Volta      |               | Espansione condizionata alla realizzazione di un unico trattamento adeguato per l'agglomerato PRI03: ciò può avvenire tramite potenziamento di impianto di trattamento reflui come da cap.n°7, tab.n°2, D.G.R. n°1053/2003; | 120.49, 121.50,                                                                                        |
|             |               |               | Espansione condizionata alla realizzazione di un unico trattamento adeguato per l'agglomerato PRI03: ciò può avvenire tramite potenziamento di impianto di trattamento reflui come da cap.n°7, tab.n°2, D.G.R. n°1053/2003; | 121.52                                                                                                 |
| PRI04       | Castelvecchio | Imhoff        | Espansione condizionata alla realizzazione di un unico trattamento adeguato per l'agglomerato PRI04: ciò può avvenire tramite potenziamento di impianto di trattamento reflui come da cap.n°7, tab.n°2, D.G.R. n°1053/2003; | 130,58                                                                                                 |
|             |               | Imhoff        | Espansione condizionata alla realizzazione di un unico trattamento adeguato per l'agglomerato PRI04: ciò può avvenire tramite potenziamento di impianto di trattamento reflui come da cap.n°7, tab.n°2, D.G.R. n°1053/2003; | 132,58                                                                                                 |

| agglomerato | località                    | stato attuale            | indicazioni reti fognarie ed impianti di tipo primario                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ambiti ricompresi nell'agglomerato |
|-------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| PRI14       | Montebaranzzone-Sterpatelli | Imhoff                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |
| PRI05       | Montebaranzzone             | Imhoff                   | Espansione condizionata a realizzazione nuovo impianto di trattamento, poiché l'agglomerato supererebbe i 200A.E. e necessita di un livello di trattamento reflui superiore, ai sensi del cap.7, tab.2, D.G.R. n°1053/2003                                                                                                                                      | 147.98, 148.98, 148.99             |
| PRI06       | Pugnago                     | Imhoff                   | Espansione condizionata al collettamento dei diversi scarichi presenti nell'agglomerato PRI06 ad un unico trattamento                                                                                                                                                                                                                                           | 106.47, 107.46                     |
| PRI07       | Saltino                     | Imhoff                   | Espansione condizionata alla realizzazione di un unico trattamento adeguato per l'agglomerato PRI07: ciò può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui come da cap.n°7, tab.n°2, D.G.R. n°1053/2003;                                                                                                                                     | 114.45, 116.46, 117.45             |
| PRI08       | Pescarola-Varana            | Imhoff                   | Espansione condizionata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato poiché con la nuova espansione si supera la potenzialità del trattamento esistente: ciò può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui come da cap.n°7, tab.n°2, D.G.R. n°1053/2003; si preveda sistema di trattamento unico per le località di Pescarola e Varana | 129.91, 130.91, 128.91, 130.90     |
| PRI09       | Moncerrato                  | Imhoff                   | Espansione condizionata alla realizzazione di un unico trattamento adeguato per l'agglomerato PRI09: ciò può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui come da cap.n°7, tab.n°2, D.G.R. n°1053/2003;                                                                                                                                     | 124.8                              |
|             |                             | Imhoff                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |
| PRI10       | Pioppa di Morano            | Settiche con letto perc. | Espansione condizionata ad adeguamento impianto di trattamento primario esistente, ai sensi del cap.7, tab.2, D.G.R. n°1053/2003;                                                                                                                                                                                                                               | 114.65                             |
| PRI11       | San Pellegrinetto Sud       | Imhoff                   | Espansione condizionata ad adeguamento impianto di trattamento primario esistente, ai sensi del cap.7, tab.2, D.G.R. n°1053/2003;                                                                                                                                                                                                                               | 120.,87                            |
| PRI16       | Casa Azzoni                 | Imhoff                   | Espansione condizionata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato: ciò può avvenire tramite collettamento dell'agglomerato alla rete di Roteglia.                                                                                                                                                                                                          | 149.69, 149.70, 149.71             |
| PRI19       | La Fredda                   | NO RETE                  | Espansione realizzabile mediante singoli trattamenti privati da autorizzarsi a carico del Comune o mediante un sistema di collettamento unitario da collegarsi alla rete fognaria di Casa Azzoni.                                                                                                                                                               | 153.73, 153.74, 153.75             |

#### 4.7.9.2 L'approvvigionamento e la distribuzione di acqua potabile e di gas metano

In osservanza della disposizione dell'articolo A-23, comma 7, della legge regionale 20/2000, il PSC si è conformato ai requisiti prescritti per la realizzazione di nuovi insediamenti, in ordine a:

- qualità e disponibilità della risorsa idrica ed al suo uso efficiente e razionale,

- capacità della rete e degli impianti di distribuzione dell'energia ed alla individuazione di spazi necessari al loro efficiente e razionale sviluppo.

Le *Opportunità di sviluppo insediativo* riconosciute dal PUG a sostituzione degli *Ambiti per nuovi insediamenti* disposti dal PSC adottato, beneficiano quindi degli esiti di una verifica preventiva, specificati dalle schede delle *Strategie locali*.

HERA ha valutato le misure necessarie per l'adeguamento della rete esistente al carico urbanistico quantificato nella relazione di quadro conoscitivo *Sistema insediativo*.

Per gli ambiti del territorio urbanizzato e urbanizzabile HERA ha espresso, nei casi in cui sia necessario l'adeguamento della rete, la tipologia di intervento e la relativa classe di importo economico.

In particolare, ha accertato la capacità delle reti esistenti a sostenere processi di intensificazione degli ambiti consolidati e l'allacciamento di nuovi insediamenti residenziali, risolvendo in senso positivo le verifiche indicate come necessarie in sede di documento preliminare. Anche in questo caso lo stato dei sistemi non richiede che il PUG provveda alla localizzazione di ulteriori impianti, da prevedersi con ulteriori approfondimenti in successive fasi di pianificazione.

I casi di attività che richiedano forniture molto rilevanti di acqua o gas esulano dalla disciplina urbanistica, e possono essere esclusivamente materia di valutazioni e accordi con i gestori delle reti e con gli organi preposti.

Il parere espresso dall'ente gestore per ogni ambito territoriale è stato riportato con valore prescrittivo nella sezione *Dotazioni territoriali* delle schede di *Strategie locali*.

Si riportano sinteticamente nelle tabelle che seguono:

#### Servizio acquedotto: classi di intervento dei centri abitati di Montefiorino

| centro abitato           | tipo opere adeguamento        | valore opere adeguamento |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Farneta                  | potenziamento rete            | 100-500 k€               |
| Casola                   | -                             | -                        |
| Gusciola                 | Servita da acquedotto privato |                          |
| La Verna                 | -                             | -                        |
| Montefiorino             | -                             | -                        |
| Montefiorino - Belvedere | potenziamento rete            | < 100 k€                 |
| Vitriola                 | -                             | -                        |
| Pianezzo                 | -                             | -                        |
| Prada                    | -                             | -                        |
| Caldana - Grovaieda      | potenziamento rete            | 100-500 k€               |
| Piane                    | potenziamento rete            |                          |

#### Servizio acquedotto: classi di intervento dei centri abitati di Palagano

| centro abitato  | tipo opere adeguamento | valore opere adeguamento |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| Boccassuolo     | -                      | -                        |
| Costrignano     | potenziamento rete     | -                        |
| Palagano        | potenziamento rete     | 100-500 k€               |
| Savoniero       | potenziamento rete     | 100-500 k€               |
| Lama di Monchio | -                      | -                        |
| Monchio         | -                      | -                        |

#### Servizio acquedotto: classi di intervento dei centri abitati di Prignano

| centro abitato            | tipo opere adeguamento        | valore opere adeguamento |
|---------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Casa Azzoni               | potenziamento rete e impianti | > 500 k€                 |
| La Fredda                 | potenziamento rete e impianti | > 850 k€                 |
| Cervarola                 | potenziamento rete            | 100-500 k€               |
| Prignano                  | potenziamento rete            | 100-500 k€               |
| San Lorenzo Prignano      | potenziamento rete            |                          |
| Castelvecchio             | potenziamento rete            | 100-500 k€               |
| Prignano area industriale | -                             | -                        |
| Moncerrato                | -                             | -                        |
| Montebaranzzone           | potenziamento rete            | < 100 k€                 |
| Pescarola Sopra           | potenziamento rete e impianti | < 100 k€                 |
| Saltino                   | potenziamento rete            | < 100 k€                 |
| San Pellegrinetto         | potenziamento rete            | 100-500 k€               |
| Pugnago                   | -                             | -                        |
| La Pioppa                 | potenziamento rete            | < 100 k€                 |
| Volta di Saltino          | potenziamento rete            | < 100 k€                 |

La rete per la distribuzione di metano è in grado di approvvigionare i principali centri e nuclei dei tre comuni. Il maggior centro frazionale non servito è Monchio, sebbene tutta la parte nord del comune di Palagano non veda la presenza di gasdotti.

Per le previsioni di piano l'ente non è in grado di esprimere fattori limitativi o indicazioni certe, demandando a fasi urbanistiche attuative e di maggior dettaglio le prescrizioni da osservare. In sede di progettazione preliminare dei PUA dovrà essere effettuata una verifica del livello di adduzione delle reti gas con la società erogatrice dei servizi, al fine di individuare e programmare gli interventi atti a risolvere eventuali criticità."

#### **4.7.9.3 L'approvvigionamento e la distribuzione di energia elettrica e le reti per telecomunicazioni**

Enel e Telecom, appositamente interpellate, hanno pienamente confermato sia la sostenibilità di intensificazione degli ambiti consolidati, sia la fattibilità dell'allacciamento di nuovi insediamenti residenziali e produttivi.

Non è risultata la necessità di provvedere alla localizzazione di alcun nuovo impianto o linea in sede di PUG.

#### **4.7.9.4 La raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani**

Dal quadro conoscitivo non è risultata la necessità di localizzare con il PUG ulteriori impianti per il deposito o il trattamento di rifiuti solidi urbani. Sono confermate le isole ecologiche e le aree di trasbordo già presenti sul territorio.

#### **4.7.9.5 La disponibilità di parcheggi pubblici**

Non sono stati effettuati i rilievi sistematici di tutti i parcheggi pubblici presenti sul territorio dei tre comuni. Approfondimenti sono stati realizzati con la collaborazione degli uffici tecnici per l'individuazione delle situazioni di criticità presenti, e per valutazioni sulla conseguenza di intensificazioni del carico urbanistico in tessuti consolidati.

Sussistono alcune criticità di carattere strettamente locale, quali a Casa Azzoni (Prignano sulla Secchia) o in alcune strade dei centri abitati dei tre capoluoghi. Le misure e le disposizioni specifiche in materia sono demandate alla *Disciplina urbanistica di dettaglio*, che ha individuato ulteriori aree per parcheggi pubblici e stabilito gli standard minimi da osservare.

### **4.7.10 Le attrezzature e gli spazi collettivi**

#### **4.7.10.1 I riferimenti nell'ordinamento**

La definizione di queste dotazioni è data dall'articolo 4, comma 2 della legge 847/1964 e per la Regione Emilia-Romagna dalla DAL 186/2018, punto 1.1:

Le attrezzature e gli spazi collettivi di livello locale (*servizi di quartiere*) comprendono gli spazi per:

- l'istruzione (fino alla scuola media inferiore);
- l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- le attività culturali, associative e politiche;
- il culto;
- gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

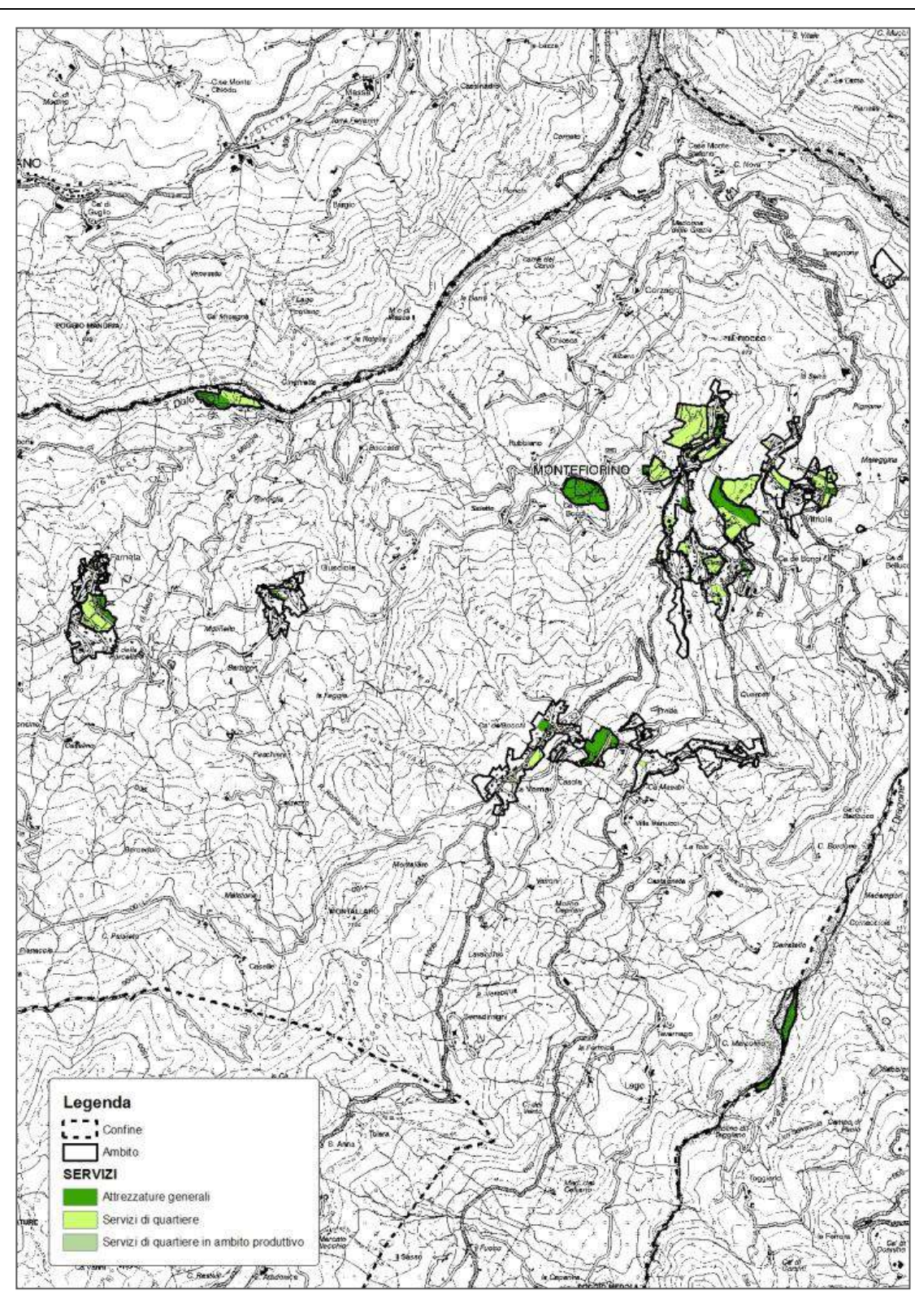
Le attrezzature e gli spazi collettivi sono poi distinti dall'articolo 66, commi 2 e 3, del PTCP su due livelli in base al rango territoriale:

- di livello locale, con bacini di utenza generalmente ad accessibilità pedonale o ciclabile, denominati per brevità anche *servizi di quartiere*;
- di livello comunale e sovracomunale, destinati a soddisfare un bacino di utenza di ambito sovracomunale, denominati per brevità anche *attrezzature territoriali*.

I cartogrammi alle pagine seguenti riportano visioni d'insieme delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, esistenti e previste dal PUG nei territori dei tre comuni, sia di livello locale (in cui sono differenziate quelle a servizio degli insediamenti produttivi) che di livello comunale e sovracomunale.

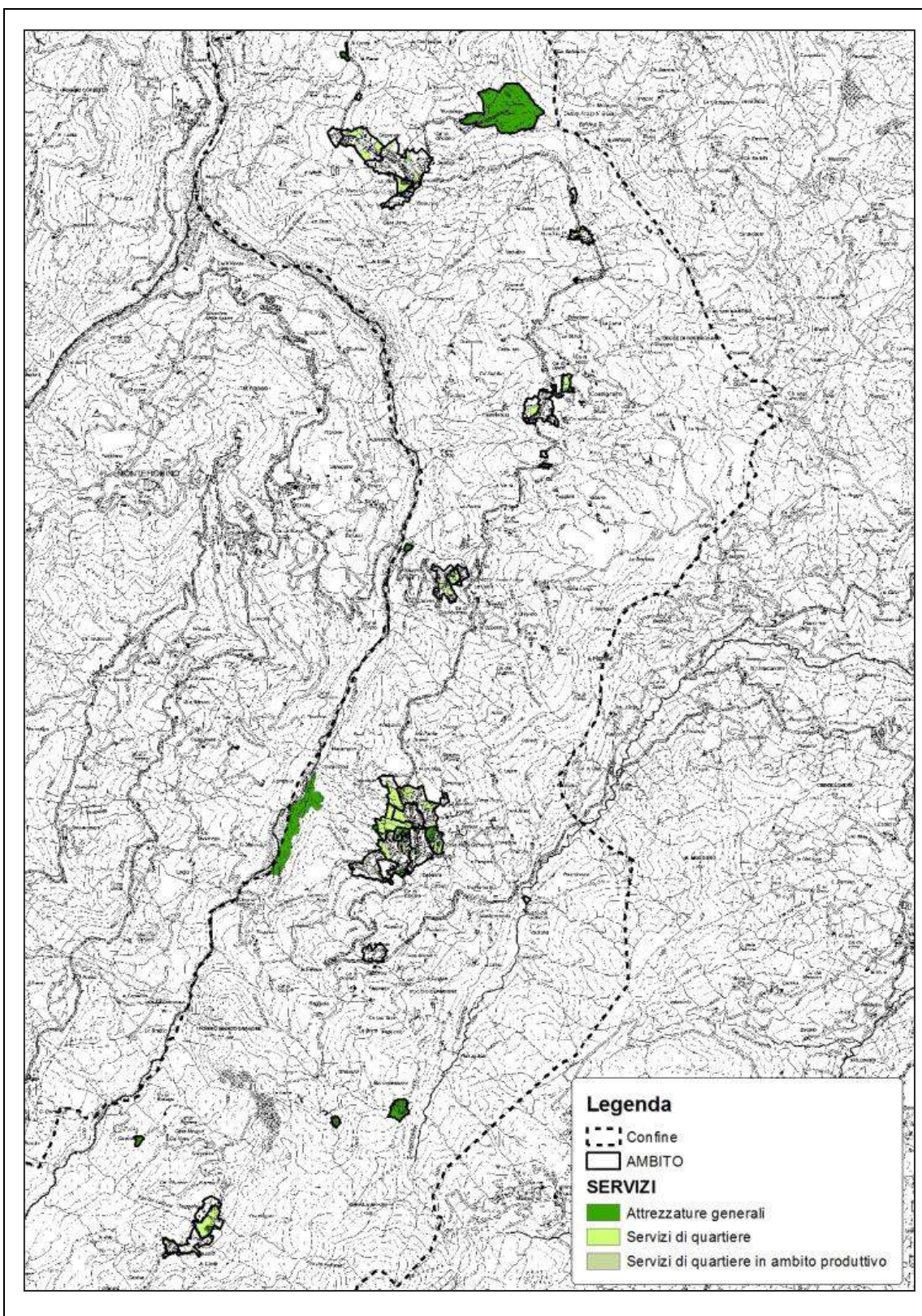
Le quantificazioni sono specificate ai successivi paragrafi, distintamente dedicati ai due diversi ranghi territoriali di appartenenza.





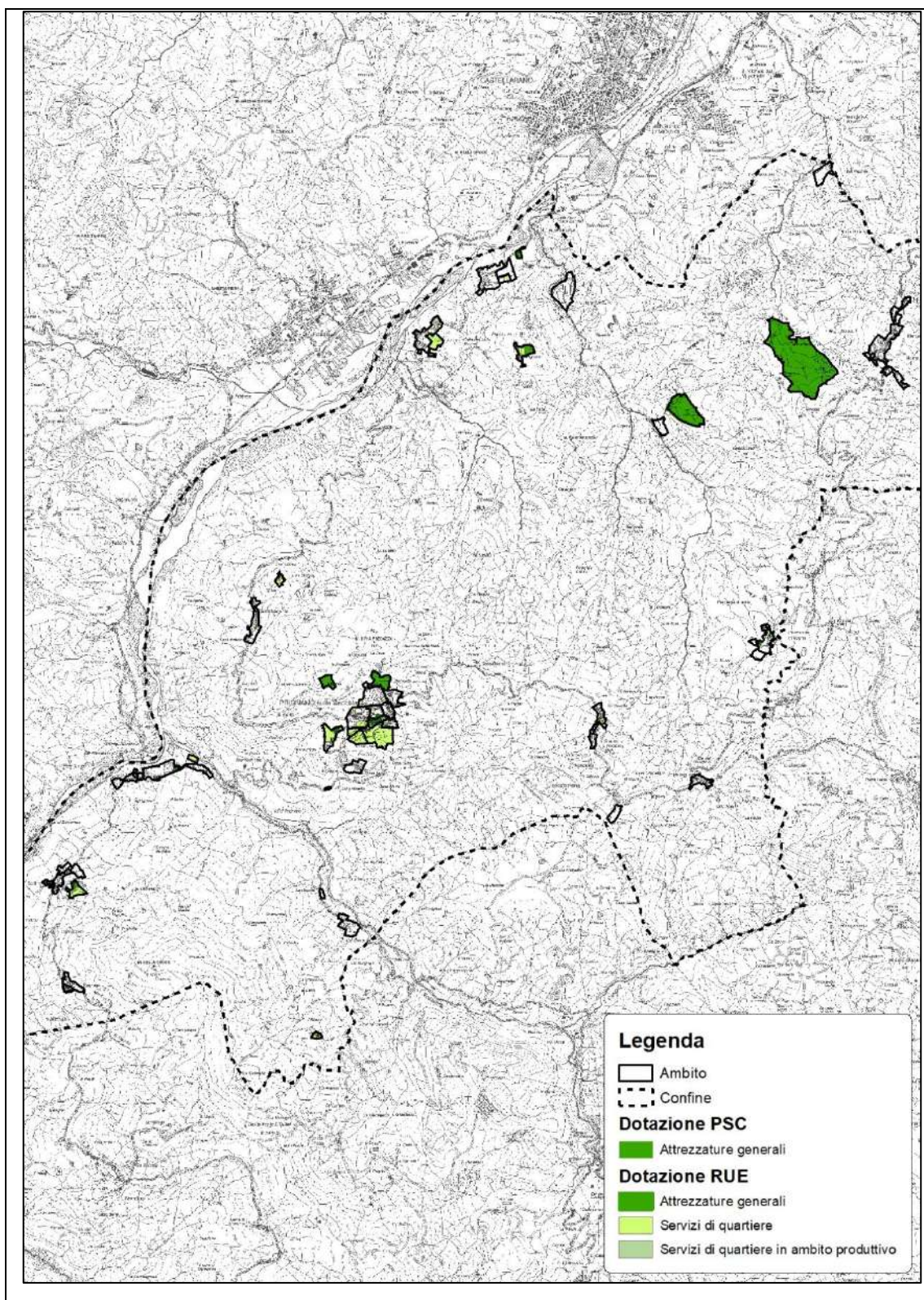
Ambiti e aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti e previste dal PUG nel comune Montefiorino  
Fonte: Elaborazioni proprie





Ambiti e aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti e previste dal PUG nel comune di Palagano  
*Fonte: Elaborazioni proprie*





Ambiti e aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti e previste dal PUG nel comune di Prignano  
*Fonte: Elaborazioni proprie*

#### **4.7.10.2 Le attrezzature e gli spazi collettivi di livello locale**

La relazione *Il sistema insediativo*, parte del quadro conoscitivo, ha compiuto un'approfondita analisi, sia quantitativa che distributiva, della dotazione di attrezzature e di spazi collettivi esistente.

##### **Le dotazioni territoriali per gli insediamenti residenziali**

In estrema sintesi le principali conclusioni raggiunte dalle analisi svolte sono queste:

- la dotazione di attrezzature e spazi collettivi carattere esclusivamente locale a servizio della residenza (con esclusione quindi delle attrezzature di livello comunale e territoriale), già esistente e funzionante, o quantomeno consistente in aree già di proprietà comunale, corrisponde a, 78 metri quadrati per abitante a Montefiorino, 72 a Palagano e 62 a Prignano, pertanto più che doppia rispetto allo standard regionale
- la dotazione prevista dai piani regolatori vigenti raddoppia o triplica secondo i casi quella già esistente, in proporzione alla loro capacità insediativa molto elevata, più che doppia rispetto alla popolazione attuale;
- la distribuzione delle dotazioni assicura per la totalità dei centri abitati l'accessibilità pedonale a una quantità di aree per servizi di quartiere superiore allo standard regionale, anche senza tenere conto delle dotazioni diffuse di parcheggi pubblici, da classificarsi quali opere di urbanizzazione primaria.

Per gli insediamenti residenziali il PUG prende atto di questa condizione straordinariamente favorevole, confermando le dotazioni esistenti.

Per le ulteriori trasformazioni urbanistiche ammesse dal PUG sono stabiliti i seguenti criteri:

- l'intensificazione degli areali prevalentemente residenziali deve osservare gli standard di qualità urbana, che ne costituiscono un fattore limitativo essenziale, come è più ampiamente esposto nella relazione *Il sistema insediativo* e alla precedente sezione 4.8.8;
- gli insediamenti residenziali di nuova urbanizzazione devono disporre di dotazioni unitarie non inferiori a quelle di cui continueranno a beneficiare gli insediamenti esistenti (cioè 35 metri quadrati per abitante), con requisiti di accessibilità non inferiori agli standard di qualità urbana presentati sempre alla precedente sezione 4.8.8;
- gli insediamenti produttivi di nuova urbanizzazione devono disporre delle dotazioni corrispondenti ai relativi standard di qualità urbana (secondo si tratti di funzioni propriamente di produzione o di funzioni

terziarie) destinando prevalentemente la quota di verde a fasce alberate di mitigazione paesaggistica del margine urbano;

- negli areali prevalentemente produttivi, eventuali modesti interventi di completamento e marginatura devono concorrere al riequilibrio dei deficit locali di dotazioni.

Il PUG disciplina la dotazione di attrezzature e spazi collettivi di livello comunale con le seguenti modalità:

- le concentrazioni di servizi di quartiere di maggiore rilevanza sono individuate come areali omogenei e disciplinati dalle relative schede della *Strategie locali*;
- negli ambiti consolidati le dotazioni minime obbligatorie di servizi di quartiere diffusi da osservarsi in ciascuno degli ambiti elementari residenziali o produttivi sono quantificate ma non localizzate dalle rispettive schede della *Strategie locali*; alla loro precisazione cartografica, assegnazione delle specifiche destinazioni d'uso, determinazione dei limiti e criteri per il loro utilizzo provvede la *Disciplina urbanistica di dettaglio*, nell'osservanza dei requisiti disposti dalle suddette schede.
- nelle nuove urbanizzazioni le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono qualificate e localizzate esecutivamente dagli accordi operativi o mediante piani particolareggiati di iniziativa pubblica, in conformità ai requisiti quantitativi e qualitativi disposti dalle rispettive schede delle *Strategie locali*, al caso superiori agli standard prescritti dall'articolo 35 della legge regionale quando sussistano fabbisogni arretrati.

Lo studio *Il sistema insediativo*, compreso nel quadro conoscitivo, ha identificato e quantificato le dotazioni esistenti di attrezzature e spazi collettivi di rilevanza locale, come risulta dal prospetto che segue.

La dotazione attribuita alle funzioni terziarie, diffuse nel territorio urbano consolidato e non identificabili separatamente alla residenza, è stata quantificata in misura pari al fabbisogno relativo a tali funzioni, e dedotta dalla dotazione altrimenti assegnabile alla residenza.

##### **Le dotazioni territoriali degli insediamenti produttivi consolidati**

La ricognizione effettuata in adempimento al disposto dell'articolo 62 del PTCP non ha riscontrato situazioni di sedi produttive prive o carenti quanto a requisiti di infrastrutturazione e di dotazioni ambientali.

L'unica carenza generale riscontrata consiste nella dotazione di spazi e attrezzature collettivi

(si veda nel quadro conoscitivo la relazione *Le dotazioni territoriali*), che soddisfa ampiamente il fabbisogno di parcheggi, ma per il complesso degli ambiti produttivi consolidati esistenti, particolarmente per le parti di meno recente insediamento, non raggiunge la quota standard del 15% sulla superficie territoriale. E' comunque soddisfacente la disponibilità di servizi alle

imprese e di ristorazione convenientemente ubicati.

Allo scopo di recuperare nella massima misura possibile il deficit esistente le *Strategie locali* pongono l'esigenza di recuperare spazi idonei a questo fine, richiedendo in particolare l'inserimento di cortine verdi al margine esterno degli insediamenti produttivi, con funzione di mitigazione paesaggistica.

#### ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILEVANZA LOCALE dotazioni esistenti

|                                                     | Montefiorino<br>mq | Palagano<br>mq | Prignano<br>mq |
|-----------------------------------------------------|--------------------|----------------|----------------|
| <b>per residenza</b>                                |                    |                |                |
| <i>in centri storici</i>                            | 11.200             | 14.800         | 3.000          |
| <i>in areali prevalentemente residenziali</i>       | 39.800             | 83.300         | 72.000         |
| <i>in nuove urbanizzazioni</i>                      |                    |                |                |
| <i>in areali da riqualificare</i>                   |                    |                |                |
| <i>in areali di attrezzature e spazi collettivi</i> | 161.000            | 104.900        | 151.450        |
| <i>nel territorio rurale</i>                        | 2.000              |                |                |
| <b>totali</b>                                       | <b>214.400</b>     | <b>203.000</b> | <b>226.450</b> |
| <b>per funzioni terziarie</b>                       |                    |                |                |
| <i>in areali prevalentemente residenziali</i>       | 15.000             | 20.000         | 14.000         |
| <b>totali</b>                                       | <b>15.000</b>      | <b>20.000</b>  | <b>14.000</b>  |
| <b>per attività produttive</b>                      |                    |                |                |
| <i>in areali prevalentemente produttivi</i>         | 3.400              | 8.000          | 9.600          |
| <b>totali</b>                                       | <b>3.400</b>       | <b>8.000</b>   | <b>9.600</b>   |

È importante osservare che tali dotazioni esistenti, se riferite alla popolazione residente al 2014, risultano più che doppie rispetto allo standard regionale, con 78 metri quadrati per abitante a Montefiorino, 72 a Palagano e 62 a Prignano.

Con la *Strategie locali* il PUG provvede ad assegnare alle diverse parti del territorio le dotazioni corrispondenti agli standard di qualità urbana stabiliti alla precedente sezione 4.7.7, incrementando ove necessario le dotazioni esistenti, in proporzione alla capacità insediativa aggiuntiva ammessa dal PUG rispetto

all'esistente, sia in ambiti consolidati che in nuovi insediamenti.

Rispetto alle dotazioni esistenti il PUG dispone nei tre comuni estensioni aggiuntive di attrezzature e spazi collettivi di rilievo locale per complessivi 232.075 metri quadrati, necessari per il soddisfacimento degli standard relativamente alla capacità insediativa aggiuntiva

Le dotazioni complessive di attrezzature e spazi collettivi sia esistenti che previste sono espone nel prospetto riepilogativo che segue.

#### ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILEVANZA LOCALE dotazioni esistenti e ulteriormente disposte dal PUG

|                                                | Montefiorino<br>mq | Palagano<br>mq | Prignano<br>mq |
|------------------------------------------------|--------------------|----------------|----------------|
| <b>per residenza e terziario</b>               |                    |                |                |
| <i>nel territorio urbanizzato</i>              | 225.071            | 254.751        | 209.244        |
| <i>in nuove urbanizzazioni e rigenerazioni</i> | 10.795             | 3.910          | 11.135         |
| <i>nel territorio rurale</i>                   | 21.801             |                | 57.127         |
| <b>totali parziali</b>                         | <b>257.667</b>     | <b>258.661</b> | <b>277.506</b> |
| <b>per attività produttive</b>                 |                    |                |                |
| <i>in areali prevalentemente produttivi</i>    | 3400               | 15761          | 13970          |
| <b>totali parziali</b>                         | <b>3.400</b>       | <b>15.761</b>  | <b>13.970</b>  |
| <b>totali generali</b>                         | <b>261.067</b>     | <b>274.422</b> | <b>291.476</b> |

Allo scopo di verificare l'osservanza degli standard di qualità urbana qui assunti alla sezione 4.7.7, nel prospetto che segue sono quantificate le grandezze a cui sono da rapportare le dotazioni, qui

anticipando gli esiti delle determinazioni raggiunte nel capitolo 4.8.

#### **ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILEVANZA LOCALE** **capacità insediativa di riferimento per gli standard**

|                                                        | unità                          | Montefiorino<br>quantità | Palagano<br>quantità | Prignano<br>quantità |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>per residenza</b>                                   |                                |                          |                      |                      |
| <i>nel territorio urbanizzato</i>                      | <i>abitazioni</i>              | 1.776                    | 1.764                | 1.873                |
| <i>in nuove urbanizzazioni e rigenerazioni (stima)</i> | <i>abitazioni</i>              | 127                      | 46                   | 131                  |
| <i>nel territorio rurale</i>                           | <i>abitazioni</i>              | 1.200                    | 1.240                | 1.221                |
| <b>totali</b>                                          |                                | <b>3.103</b>             | <b>3.050</b>         | <b>3.225</b>         |
| <b>per funzioni terziarie</b>                          |                                |                          |                      |                      |
| <i>in areali prevalentemente residenziali (stima)</i>  | <i>superficie lorda</i>        | 15.000                   | 20.000               | 14.000               |
| <b>totali</b>                                          |                                | <b>15.000</b>            | <b>20.000</b>        | <b>14.000</b>        |
| <b>per attività produttive</b>                         |                                |                          |                      |                      |
| <i>in areali prevalentemente produttivi</i>            | <i>superficie territoriale</i> | 119.450                  | 95.095               | 131.884              |
| <b>totali</b>                                          |                                | <b>119.450</b>           | <b>95.095</b>        | <b>131.884</b>       |

I fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi implicati dalle capacità insediative assegnate o stimate dal PUG secondo gli standard di qualità

urbana assunti sono esposti nel prospetto che segue.

#### **ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILEVANZA LOCALE** **fabbisogni secondo gli standard di qualità urbana**

|                                                | standard                       |  | Montefiorino<br>quantità | Palagano<br>quantità | Prignano<br>quantità |
|------------------------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                | unità                          |  |                          |                      |                      |
| <b>per residenza</b>                           |                                |  |                          |                      |                      |
| <i>nel territorio urbanizzato</i>              | 85 mq/ abne                    |  | 165.960                  | 169.940              | 173.205              |
| <i>in nuove urbanizzazioni e rigenerazioni</i> | 85 mq/ abne                    |  | 10.795                   | 3.910                | 11.135               |
| <i>nel territorio rurale</i>                   | 45 mq/ abne                    |  | 54.000                   | 55.800               | 54.945               |
| <b>totali parziali</b>                         |                                |  | <b>230.755</b>           | <b>229.650</b>       | <b>239.285</b>       |
| <b>per attività produttive</b>                 |                                |  |                          |                      |                      |
| <i>in areali prevalentemente produttivi</i>    | 0,10 * superficie territoriale |  | 17.918                   | 14.264               | 19.783               |
| <b>totali parziali</b>                         |                                |  | 17.918                   | 14.264               | 19.783               |
| <b>totali generali</b>                         |                                |  | <b>248.673</b>           | <b>243.914</b>       | <b>259.068</b>       |

L'esito della verifica è presentato nel prospetto che segue, che distintamente per ogni genere di ambito territoriale espone il confronto fra le dotazioni unitarie e gli standard di qualità.

Si constata che gli standard sono ampiamente soddisfatti dalle dotazioni previste, come d'altra parte già ha mostrato il confronto fra le dotazioni esistenti e l'entità delle funzioni territoriali già in atto.

Le ampie differenze riscontrabili fra i diversi tipi di ambito territoriali sono da attribuire alla variabile morfologia degli ambiti territoriali, e al

fatto che includano o meno adiacenti aree per attrezzature e spazi collettivi.

L'estensione molto modesta dei centri abitati, interamente percorribili entro distanze di accessibilità pedonale, rende superflua una valutazione distributiva.

Permane una condizione di relativa insufficienza in alcuni areali prevalentemente produttivi, corrispondenti a importanti impianti industriali in territorio rurale, in cui non sussistono le condizioni fisiche per un'integrazione quantitativa delle dotazioni.



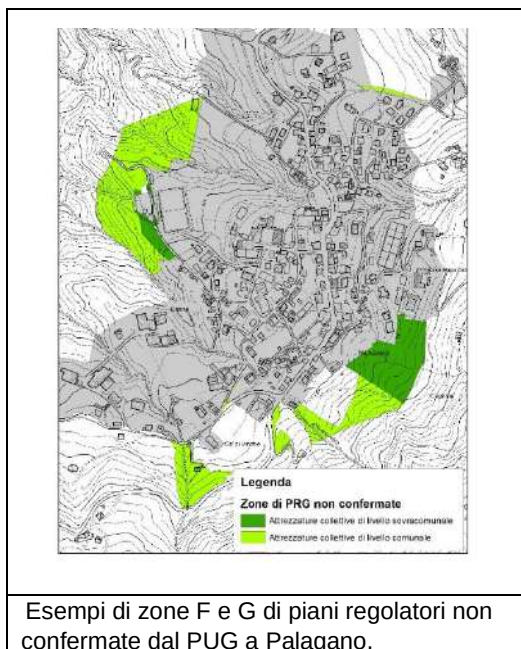
## ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILEVANZA LOCALE

verifica di conformità agli standard di qualità urbana

|                                                | Montefiorino   | Palagano       | Prignano       |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                | quantità       | quantità       | quantità       |
| <b>per residenza</b>                           | mq             | mq             | mq             |
| <i>nel territorio urbanizzato</i>              | 59.111         | 84.811         | 36.039         |
| <i>in nuove urbanizzazioni e rigenerazioni</i> |                |                |                |
| <i>nel territorio rurale</i>                   | -32.199        | -55.800        | 2.182          |
| <b>totali parziali</b>                         | <b>26.912</b>  | <b>29.011</b>  | <b>38.221</b>  |
| <b>per attività produttive</b>                 |                |                |                |
| <i>in areali prevalentemente produttivi</i>    | -14.518        | 1.497          | -5.813         |
| <b>totali parziali</b>                         | <b>-14.518</b> | <b>1.497</b>   | <b>-5.813</b>  |
| <b>totali generali</b>                         | <b>261.067</b> | <b>274.422</b> | <b>291.476</b> |

La drastica riduzione della capacità insediativa per residenza attuata dal PUG rispetto alla pianificazione previgente si traduce tuttavia in una corrispondente minore estensione delle attrezzature e spazi collettivi ulteriormente da disporsi, che rispetto ai piani regolatori diminuisce complessivamente di oltre 50 ettari. Il prospetto a lato riepiloga e confronta le dotazioni rispettivamente pianificate dai piani regolatori previgenti e dal PUG.

Il cartogramma che segue esemplifica, con il caso del capoluogo di Palagano, la natura e l'entità delle zone G ed F stralciate dal PUG, previste dai piani regolatori in funzione del formale soddisfacimento degli standard di legge.



L'entità del ridimensionamento delle superfici assegnate d attrezzature e spazi collettivi di rilevanza locale rispettivamente dai piani regolatori e dal PUG è esposta nel prospetto che segue:

### Attrezzature e spazi collettivi di rilevanza locale previste dai PRG e dai PUG

| comune        | previste dai PRG | previste dai PUG | differenze PUG-PRG |
|---------------|------------------|------------------|--------------------|
|               | mq               | mq               | mq                 |
| Montefiorino  | 423.059          | 311.875          | - 111.184          |
| Palagano      | 528.606          | 321.200          | - 207.406          |
| Prignano      | 468.240          | 312.550          | - 155.690          |
| <b>totale</b> | <b>1.419.905</b> | <b>945.625</b>   | <b>- 474.280</b>   |

Fonte: nostra elaborazione

#### 4.7.10.3 Le attrezzature e gli spazi collettivi di ambito territoriale esteso

Le attrezzature e spazi collettivi di ambito territoriale esteso, come definite dall'articolo 66, commi 2 e 3 del PTCP, che impegnano un'ampia estensione di territorio, sono per massima parte di livello sovracomunale, e come tali identificate e disciplinate dal PUG:

Fra le dotazioni di rilievo esclusivamente comunale rimangono compresi solo impianti per lo smaltimento dei rifiuti, depuratori, stazioni ricevitrici di energia elettrica, cimiteri, ovviamente non conteggiati fra le dotazioni che concorrono al soddisfacimento degli standard di qualità. Non sono previste ulteriori dotazioni territoriali di questo genere, non essendone emerse necessità dal quadro conoscitivo.

La loro disciplina è congegnata con modalità del tutto analoghe a quella disposta per le attrezzature e gli spazi collettivi di livello locale, descritta al precedente paragrafo.

Le principali attrezzature di interesse sovracomunale consistono nelle seguenti:

##### in comune di Montefiorino

- lago e attrezzature per lo svago in prossimità di Rubbiano;
- struttura sociosanitaria di Casola;

##### in comune di Palagano

- scuole secondarie di II grado;
- centro sportivo;



- percorso permanente per pratica e competizioni di autovetture fuoristrada;

#### in comune di Prignano s.S.

- previsto impianto di tiro a volo in località Pianazza;
- previsto percorso permanente per pratica e competizioni di motocross;
- cava in corso di rinaturalizzazione in località Pedrocchio.

La generalità di queste attrezzature (il 98%) ricade nel territorio rurale.

Fra le dotazioni di rilievo esclusivamente comunale rimangono pertanto compresi solo i cimiteri, depuratori, non conteggiati fra le dotazioni che concorrono al soddisfacimento degli standard.

Aggiuntivamente alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di ambito territoriale esteso esistenti o già previste dalla pianificazione previgente, il PUG prevede:

- l'impianto di tiro a volo localizzato nella grande cava di argilla dismessa alla Pianazza in territorio di Prignano;
- il memoriale del Beato Rivi a Monchio di Palagano.

Le attrezzature e spazi collettivi di ambito territoriale esteso comprese nel territorio rurale sono disciplinate dal PUG quali *Ambiti per dotazioni*, distinti dal normale territorio rurale.

I dati relativi alla dotazione di attrezzature e spazi collettivi di ambito territoriale esteso sono esposti nel prospetto riepilogativo che segue.

#### Attrezzature e spazi collettivi di ambito territoriale esteso: confronto fra PRG e PUG

| comune        | previste dai PRG | dotazioni esistenti e previste dal PUG | differenze PUG-PRG |
|---------------|------------------|----------------------------------------|--------------------|
|               | ha               | ha                                     | ha                 |
| Montefiorino  | 12,85            | 18,95                                  | 6,10               |
| Palagano      | 276,00           | 51,10                                  | -224,90            |
| Prignano      | 55,25            | 55,25                                  | -                  |
| <b>totale</b> | <b>344,10</b>    | <b>125,30</b>                          | <b>-218,80</b>     |

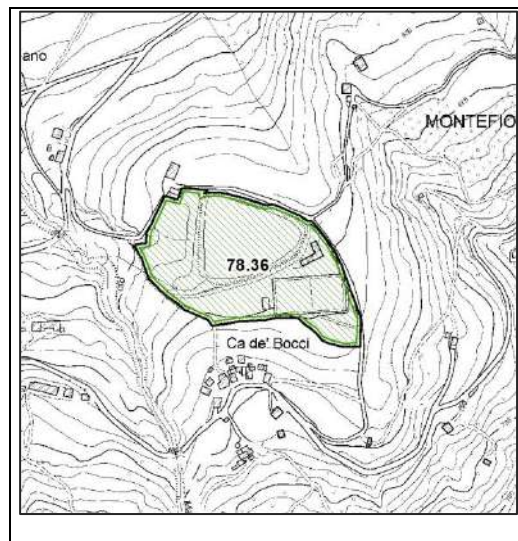
Il prospetto consente anche il confronto fra le estensioni assegnate a questa funzione territoriale rispettivamente dai PUG e dai piani regolatori previgenti, che impiegavano la classificazione ad attrezzature generali (zone F) per disporre le tutele prescritte dall'articolo 33 della legge regionale 47/1978. Queste tutele sono state sostituite dai dispositivi del PTCP, e non hanno più ragione di sussistere, tanto meno con un'impropria classificazione.

In particolare, per il comune di Palagano l'uniformazione al PTCP apporta con il PUG una riduzione molto rilevante, di oltre duecento ettari, alla superficie assegnata dal piano regolatore

previgente alle attrezzature e spazi collettivi di ambito territoriale esteso.

I cartogrammi che seguono presentano a titolo esemplificativo alcune delle maggiori attrezzature e spazi collettivi di ambito territoriale esteso.

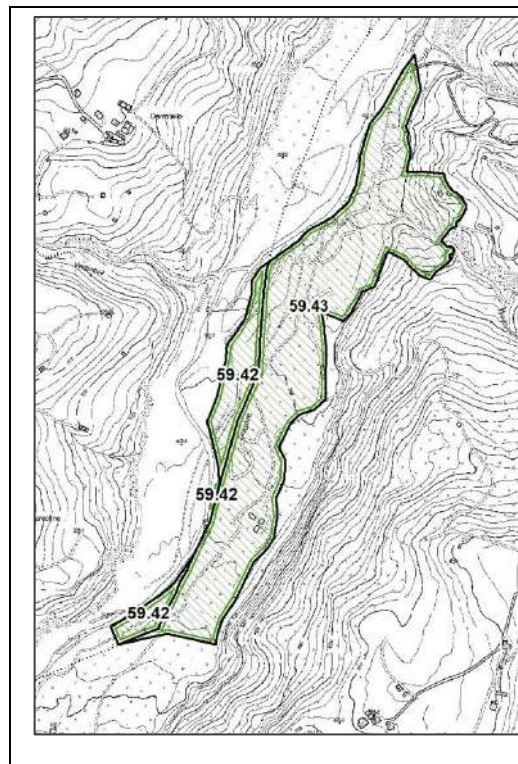
#### Areale 78.36, Montefiorino



L'areale comprende un bacino idrico per la pesca sportiva e altri spazi di servizio a questo.

Ha un'estensione di 45.000 metri quadrati di superficie territoriale.

#### Areale 59.43 in comune di Palagano, 59.42 in comune di Montefiorino

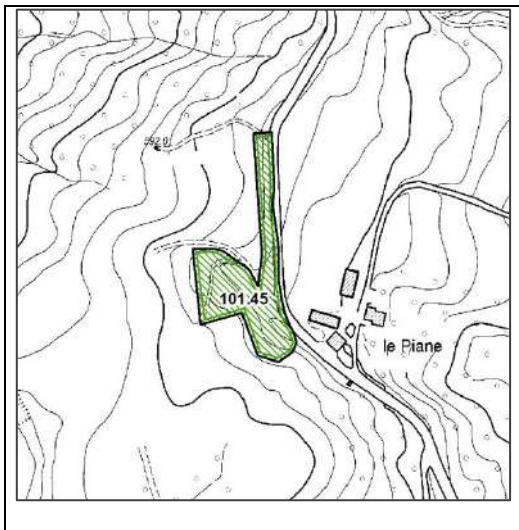


L'areale ricade in parte in comune di Montefiorino ed in parte nel comune di

Palagano, e ospita un'area per la pratica sportiva di moto e auto cross.

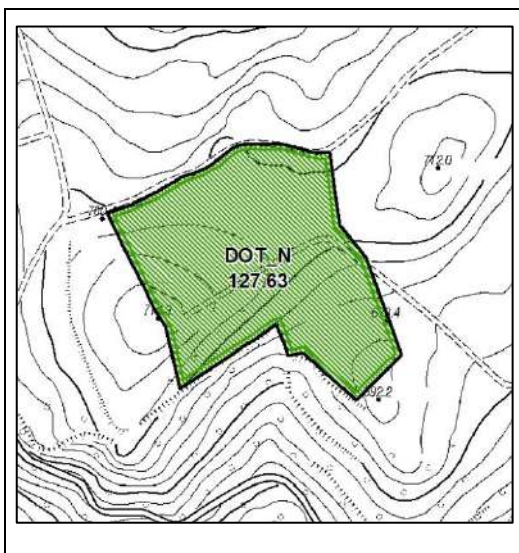
E' localizzato lungo il torrente Dragone in posizione isolata rispetto a centri abitati e misura un'estensione di 170.000 metri quadrati di superficie territoriale.

**Areale 101.45, Monchio**



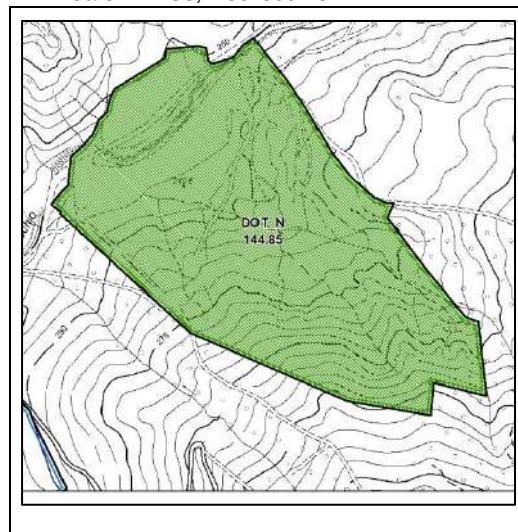
Areale di 6.000 metri quadrati da sistemare e attrezzare come memoriale del Beato Rivi, in relazione al consistente afflusso di pellegrini sul luogo.

**Areale 127.63, Prignano sulla Secchia**



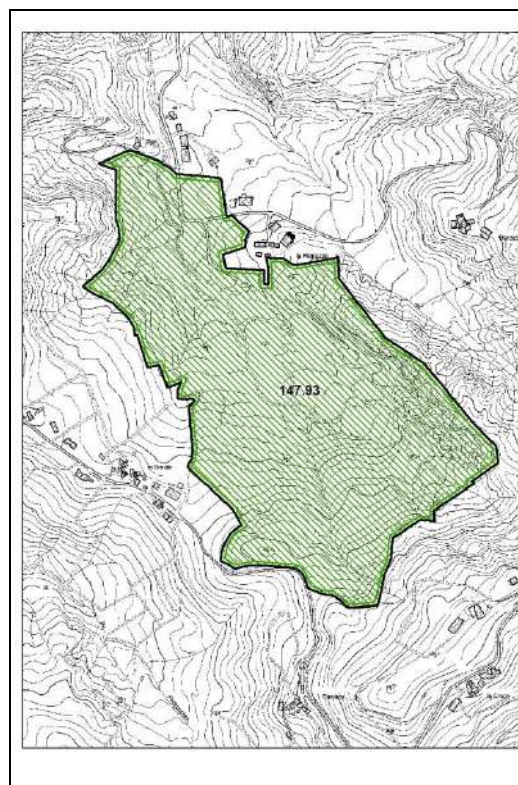
Areale di 23.000 metri quadrati di superficie territoriale destinato a impianto sportivo a raso, con funzioni di piste sportive per moto-auto cross.

**Areale 144.85, Pedrocchio**



Areale di 100.000 metri quadrati di superficie territoriale già destinato a zona di estrazione di materiale inerte esaurita. Si prevede per l'Areale un progetto di rinaturalizzazione e di riutilizzo a fini ludici e ricreativi.

**Areale 147.93, La Pianazza**



L'areale di 350.000 metri quadrati è localizzato nella parte nord del territorio comunale, nei pressi di Montebaranzone e coincide con un'area disciplinata dal PAE, piano delle attività estrattive. La cava risulta esaurita e non più in attività mentre l'area versa in stato di abbandono. L'areale è destinato ad attrezzature



e spazi collettivi di elevato rango territoriale. In particolare, è stato indicato come area per la localizzazione di un impianto per competizioni di tiro.

#### 4.7.11 Le dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio

Le dotazioni ecologiche e ambientali sono definite e regolate dall'articolo 21 della legge urbanistica regionale.

*1. 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 contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano; le dotazioni sono volte in particolare:*

- a) alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale; al risanamento della qualità dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;*
- b) alla gestione integrata del ciclo idrico;*
- c) alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;*
- d) al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;*
- e) alla mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore);*
- f) alla raccolta differenziata dei rifiuti;*
- g) alla riduzione dei rischi sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale.*

*2. La strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale provvede alla determinazione del fabbisogno di dotazioni ecologiche e ambientali e dei requisiti prestazionali che le stesse devono soddisfare... Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui al comma 1, attraverso la specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenti stabilite dal piano comunale.*

*3. La strategia, nel definire il fabbisogno di dotazioni ecologiche e ambientali, persegue le seguenti finalità:*

- a) garantire un miglior equilibrio idrogeologico e la funzionalità della rete idraulica superficiale, anche attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli e la dotazione di spazi idonei alla ritenzione e al trattamento delle acque meteoriche, al loro riuso o rilascio in falda o nella rete idrica superficiale;*
- b) favorire la ricostituzione, nell'ambito urbano e periurbano, di un miglior habitat naturale, la biodiversità del suolo e la*

*costituzione di reti ecologiche di connessione, ottenute prioritariamente con il mantenimento dei cunei verdi esistenti tra territorio rurale e territorio urbanizzato e con interventi di forestazione urbana e periurbana;*

*c) preservare e migliorare le caratteristiche meteorologiche locali, ai fini della riduzione della concentrazione di inquinanti in atmosfera e di una migliore termoregolazione degli insediamenti urbani...;*

*d) migliorare il clima acustico del territorio urbano e preservarlo dall'inquinamento elettromagnetico, prioritariamente attraverso una razionale distribuzione delle funzioni ed una idonea localizzazione delle attività rumorose e delle sorgenti elettromagnetiche ovvero dei recettori particolarmente sensibili;*

*e) migliorare le prestazioni degli insediamenti in caso di emergenza sismica, con particolare riguardo all'accessibilità anche ai mezzi di soccorso, alle vie di fuga verso aree sicure di prima accoglienza, nonché all'operatività della maggior parte delle funzioni strategiche per l'emergenza, alla loro accessibilità e connessione con il contesto territoriale.*

Per quanto concerne le finalità indicate al comma 3, lettere a) e d), va ricordato che equilibrio idrogeologico, funzionalità della rete idraulica, clima acustico e inquinamento elettromagnetico di cui alla lett. a) sono stati oggetto di appositi approfondimenti nell'ambito del quadro conoscitivo, da cui è risultata la necessità di vincoli e interventi di adeguamento, non di entità riconducibili alla disciplina urbanistica, quali spazi oppure opere.

Riguardo alle prestazioni degli insediamenti in caso di emergenza sismica, di cui alla lettera e), ha provveduto lo studio dedicato alla Condizione limite di emergenza, le cui istanze di tutela e di spazi sono state recepite nel PUG.

Con tali premesse, sono da identificarsi con dotazioni ecologico - ambientali del territorio disposte dal PUG:

- le fasce di tutela dei corsi d'acqua e di rispetto dei canali;
- le fasce di attenzione alle linee elettriche e le zone di rispetto disposte dal PLERT;
- le fasce di rispetto a depuratori e cimiteri, ai fini della tutela delle condizioni igienico-sanitarie della popolazione;
- la forestazione nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario, ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico;
- le cortine alberate disposte al margine dell'insediamento urbano, allo scopo di preservare l'integrità e la qualità del paesaggio rurale;
- gli impianti di laminazione delle acque meteoriche;
- gli elementi della rete ecologica;

- le opere e le aree necessarie al rispetto delle prestazioni ambientali prescritte per i nuovi insediamenti.

La dotazione di verde pubblico, compresa fra le attrezzature e spazi collettivi rientra anche fra le dotazioni ecologiche ed ambientali, di cui costituisce anzi componente essenziale.

Le schede della *Strategie locali* dettagliano al caso natura e requisiti delle dotazioni ecologico - ambientali.

Con l'articolo 84, comma 10, il PTCP dispone che nell'ambito dell'individuazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali il PSC definisca *l'insieme degli spazi - delle opere e degli interventi di rigenerazione ambientale – che concorrono alla riduzione del fabbisogno energetico degli insediamenti*. Non sono stati individuati spazi, opere o interventi di tale genere.

#### **4.7.11.1 Gli standard di qualità ecologico ambientale**

Anche gli *standard di qualità ecologico ambientale*, nella misura in cui sono definibili, coincidono con quelli assunti a base delle valutazioni effettuate con la ValSAT, sono stati accertati dal quadro conoscitivo in congruenza con le normative specifiche di settore.

Rinviando comunque alla Parte 2 – *Sintesi del quadro conoscitivo* e alla Parte 3 – *Valutazione di sostenibilità ambientale e*

*territoriale*, della presente relazione, possono essere qui riepilogati, con elencazione non completa, gli standard di qualità ecologico ambientale relativi a:

- le condizioni di qualità del clima acustico;
- la protezione da campi elettromagnetici;
- la protezione dei corpi idrici sotterranei e superficiali;
- i limiti di apporto uditivo e gli indici di impermeabilizzazione;
- le attrezzature e gli impianti di raccolta e trattamento dei rifiuti;
- gli adeguamenti del sistema idraulico prescritti in corrispondenza di trasformazioni urbanistiche;
- le fasce di mitigazione paesaggistica sugli assi viari e ai margini degli insediamenti.

Questi standard intervengono sulle determinazioni di disciplina del territorio secondo due modalità:

- orientando e condizionando le scelte di trasformazione intensiva del territorio in sede di pianificazione, quali nuove localizzazioni o ristrutturazioni urbanistiche, o grandi opere;
- entrando nel dispositivo normativo laddove stabiliscono limitazioni o requisiti alle trasformazioni fisiche e funzionali diffuse soggette a titolo abilitativo.

## 4.8 Le strategie sul sistema insediativo

### 4.8.1 I riferimenti sovraordinati

#### 4.8.1.1 I riferimenti nella legge regionale

Mezzo secolo di crescita dell'urbanizzazione ha impegnato la politica del territorio essenzialmente nella direzione e conduzione dei processi di nuova edificazione: sul sistema insediativo esistente sono state congegnate e applicate le politiche di tutela dei centri storici e del patrimonio edilizio di interesse culturale, e pochissimo di altro. Le questioni dell'esistente sono rimaste quindi largamente estranee all'attenzione delle politiche urbane, rimaste quasi esclusivamente concentrate sui processi espansivi.

I territori urbanizzati hanno continuato ad essere soggetti alle medesime regole che hanno presieduto ai processi di espansione, intrinsecamente improprie a supportare il governo delle trasformazioni della loro realtà complessa e variegata.

Il merito principale della nuova legge regionale consiste indubbiamente nell'aver riconosciuto e posto come centrali le questioni del governo delle trasformazioni di quanto esiste. Secondo l'articolo 33, comma 1 della legge urbanistica regionale, infatti *Oggetto principale del PUG è la disciplina dell'assetto fisico e funzionale del sistema insediativo esistente, di cui analizza e valuta le caratteristiche urbanistiche e edilizie, ambientali e storico-culturali, allo scopo di individuare e regolamentare gli interventi idonei al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato...*

Le linee delle politiche relative al sistema insediativo sono date dall'articolo 34, dedicato alla *Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale*, che pone al PUG come obiettivo *rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale tramite: la crescita e qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche, l'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici, la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico, il miglioramento delle componenti ambientali, lo sviluppo della mobilità sostenibile, il miglioramento del benessere ambientale e l'incremento della resilienza del sistema abitativo rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e agli eventi sismici.*

...

*In particolare, la strategia fissa, attraverso l'indicazione di requisiti prestazionali e di condizioni di sostenibilità da soddisfare, gli obiettivi generali che attengono:*

*a) ai livelli quantitativi e qualitativi del sistema delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità e dei servizi pubblici da realizzare nel territorio comunale;*

*b) al grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, di adattamento ai cambiamenti climatici, di difesa o di delocalizzazione dell'abitato e delle infrastrutture a rischio e di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano...*

Posti tali obiettivi, compito della *Strategia* è definire *l'assetto spaziale di massima degli interventi e delle misure ritenute necessarie e, tenendo conto delle significative carenze pregresse di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici e delle situazioni di vulnerabilità accertate dal quadro conoscitivo per gli areali urbani omogenei... individua i fabbisogni specifici da soddisfare nei medesimi ambiti, anche fornendo indicazioni di massima di carattere progettuale e localizzativo.*

Disposizioni specifiche sono poi impartite dagli articoli 33, 35 e 36 sulla disciplina rispettivamente del territorio urbanizzato, delle nuove urbanizzazioni e del territorio rurale.

Più strettamente riferite al sistema insediativo sono le disposizioni dell'articolo 31, che attribuisce al PUG il compito di *delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano... orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni...*

*2. In particolare, sulla base di un'approfondita analisi e valutazione dei tessuti urbani esistenti e avvalendosi delle risultanze del quadro conoscitivo e delle informazioni ambientali e territoriali... il PUG:*

*a) individua il perimetro del territorio urbanizzato, detta la disciplina del centro storico e stabilisce i vincoli e le invarianze strutturali...;*

*b) disciplina il territorio urbanizzato;*

*c) stabilisce la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale;*

*d) disciplina i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e la disciplina del territorio rurale.*

Nel suo insieme questo impianto corrisponde alle forme e contenuti che una retta lettura della legge regionale 20/2000 riconosce nel PSC.

Come viene qui più avanti dettagliato, la conversione in PUG degli strumenti adottati trova quindi condizioni del tutto favorevoli.

L'innovazione di maggiore rilevanza introdotta dalla legge regionale 24/2017 riguarda la disciplina dei nuovi insediamenti – o nuove urbanizzazioni – introdotta dall'articolo 35, che

nega al PUG una *rappresentazione cartografica delle aree idonee ai nuovi insediamenti*, in continuità di metodo con le zone di espansione dei piani regolatori e gli ambiti per nuovi insediamenti dei PSC.

Le nuove urbanizzazioni, nel limite tassativo di incremento del territorio urbanizzato in misura non superiore al tre per cento, sono localizzate e dimensionate attraverso accordi operativi, nel rispetto dei fattori ostativi e delle opportunità individuati dalla *Strategia*. Da questa innovazione derivano conseguenze di massimo rilievo sulla rilevanza delle diverse politiche, e in particolare degli scenari previsionali.

#### **4.8.1.2 I riferimenti nel PTCP**

Secondo l'articolo 53, comma 1 del PTCP, il PSC (da intendersi ora il PUG) individua le parti di territorio da interessare alle previsioni insediative più significative.

Per quanto concerne la pianificazione comunale, le politiche insediative vanno riferite, secondo l'articolo 49 a livelli di rango territoriale differenziato:

- ambito insediativo infraurbano, o di quartiere
- ambito insediativo urbano
- ambito insediativo territoriale di scala comunale.
- ambito insediativo territoriale di scala sovracomunale,

A questi *livelli territoriali* sono riferiti dal PTCP gli obiettivi di qualità per gli insediamenti urbani, che secondo l'articolo 49 *oltre alle dotazioni di servizi... includono gli aspetti energetici, quelli ambientali, quelli della sicurezza sociale e dell'edilizia residenziale sociale*.

Al livello di scala comunale, costituito dall'intero territorio comunale, competono *il bilancio sulla qualità dei servizi offerti, la definizione degli obiettivi qualitativi e quantitativi, la definizione delle modalità in base alle quali i POC devono rapportare l'attuazione delle previsioni insediative all'adeguamento delle prestazioni funzionali e ambientali del sistema urbano*.

Per gli ambiti insediativi infraurbani il comma 8 richiede che il PSC definisca *gli obiettivi di qualità perseguiti... ed i requisiti e le condizioni a cui sono da sottoporre le trasformazioni ammesse...*

In merito alla distribuzione territoriale delle previsioni insediative il PTCP impartisce tre ordini di indicazioni, rispettivamente agli articoli 53, 54, 84, riferite alle relazioni con il sistema della mobilità, con il territorio rurale e con le politiche energetiche.

Secondo l'articolo 53, comma 1 del PTCP, il PUG individua le parti di territorio da interessare alle previsioni insediative più significative sulla

base di *strategie di riqualificazione e riorganizzazione fondate su un sistema di obiettivi e di prestazioni assegnati al territorio nel suo insieme ed ai diversi ambiti, urbani e rurali*.

Su questi riferimenti nella localizzazione dei nuovi insediamenti deve essere data priorità agli ambiti di ridefinizione dei margini urbani e alla rete di trasporto pubblico.

Per quanto concerne le relazioni con la mobilità, il PTCP precisa: *La definizione dell'assetto insediativo strutturale in sede di PSC... avviene a partire da una valutazione dell'assetto attuale e tendenziale della rete del trasporto pubblico locale*.

Riguardo al rapporto con il territorio rurale il PTCP prescrive che le nuove previsioni insediative siano utilizzate *per la ricomposizione dei margini urbani, attraverso un disegno urbanistico compiuto e margini verdi di protezione, e concorrano ad una migliore definizione della separazione dei nuclei e dei margini, per valorizzare la riconoscibilità dei centri urbani e la lettura dell'identità del paesaggio rurale*.

Le politiche energetiche, secondo l'articolo 84 del PTCP, richiedono alla pianificazione urbanistica generale di promuovere *l'insediamento di diverse funzioni compatibili fra loro in grado di avvicinare la domanda e l'offerta di energia e di ridurre i consumi energetici legati alla mobilità*.

Con particolare riferimento ai nuovi insediamenti residenziali la localizzazione è da indirizzarsi *nelle zone attrezzate/bili con sistemi di cogenerazione e reti di teleriscaldamento*.

Palagano e Prignano sono classificati dal PTCP fra i *Centri di base*, Montefiorino fra i *Centri Integrativi di presidio* come tali non sarebbero tenuti ad articolare le politiche per ambiti infraurbani. Il sistema di disciplina del territorio adottato, descritto e motivato al Capitolo 1.5 - *Il sistema di disciplina del territorio* della presente relazione assume tuttavia il riferimento agli *areali omogenei* introdotti dall'articolo 33 della nuova legge urbanistica regionale quali partizioni territoriali di ridotta dimensione in cui disaggregare e differenziare politiche e strategie.

Per mera completezza va infine ricordato che il PTCP non enuncia obiettivi relativamente all'ambito insediativo territoriale di scala sovracomunale, individuato come riferimento all'analisi e alla pianificazione nei seguenti ambiti tematici:

- dotazioni territoriali di rilievo sovracomunale;
- gli ambiti specializzati per attività produttive;
- politiche relative all'edilizia residenziale sociale;
- sistemi urbani e territoriali complessi;



- ambiti territoriali con forti relazioni funzionali tra centri urbani.

Il quadro conoscitivo ha esplorato le molteplici politiche dell'ampia pluralità di soggetti pubblici e privati che agiscono sul territorio comunale, per individuarne gli obiettivi di rilevanza territoriale, negli ambiti e alle scale confacenti. Questi obiettivi, tradotti in termini di *fattori propulsivi* e di *fattori ostativi* o *condizionanti* di trasformazioni del territorio, sono stati posti a confronto nella valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, e quindi tradotti in determinazioni di disciplina del territorio (ovvero nei *requisiti* e le *condizioni* a cui sono da sottoporre le trasformazioni ammesse).

Gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico ambientale pertinenti a ciascun rango territoriale non sono quindi in alcun modo riconducibili a un'enunciazione programmatica più sintetica di quanto compone la Parte 3 di questa relazione, dedicata alla ValSAT, e le schede della *Strategie locali* riferite a ciascuno dei molteplici ambiti elementari in cui sono ripartiti il territorio urbanizzato e il territorio urbanizzabile.

#### 4.8.2 Le politica abitativa e il sistema insediativo

##### 4.8.2.1 Il fabbisogno abitativo

Le valutazioni quantitative previsionali sono state per mezzo secolo il fondamento della pianificazione urbanistica, essenziale per stabilire ragionevoli dimensionamenti delle espansioni e dominarne l'attuazione.

L'esaurirsi dei grandi fabbisogni indotti dalle epocali trasformazioni economiche e sociali ha in linea generale ridotto i fabbisogni quantitativi a una frazione esigua di quanto furono in passato, se non addirittura annullati.

La legge regionale 24/2017 ha reso largamente superflue le valutazioni dei fabbisogni come fattore per il dimensionamento della capacità insediativa, dalle origini inteso soprattutto allo scopo di prevenire irragionevoli dimensionamenti delle zone di espansione. La nuova legge urbanistica regionale pone infatti un limite preventivo alla possibilità di incremento del territorio urbanizzato, e preclude la individuazione di nuovi insediamenti, destituendo così di significato i bilanci fra fabbisogni e capacità insediativa.

Il PTCP detta tuttavia disposizioni che esigono la determinazione del fabbisogno in conformità a precisi criteri, cui il quadro conoscitivo ha adempiuto.<sup>1</sup>

Trattandosi in questo caso non della formazione di un nuovo strumento urbanistico generale, ma della conversione in PUG dei PSC e RUE adottati, è stato tuttavia ritenuto opportuno e prudentiale conservare le valutazioni ed elaborazioni compiute a norma della legge 20/2000 e del PTCP, onde mantenerne memoria nella continuità del processo di conversione.

Per la determinazione del fabbisogno abitativo da soddisfare mediante la capacità insediativa da disporsi con il PUG, l'articolo 51 del PTCP fissa un orizzonte temporale di quindici anni, dettando il seguente percorso metodologico da applicare al calcolo:

- studio delle dinamiche demografiche ... nel territorio comunale e nell'ambito territoriale di riferimento, negli ultimi 10 anni; composizione e dinamica di formazione dei nuclei familiari;
- scenari di proiezione demografica per componente naturale e migratoria, associati ad ipotesi previsionali demografiche e socioeconomiche ed a corrispondenti scenari di offerta abitativa e occupazionale;
- studio dei possibili effetti delle componenti economiche delle politiche territoriali, endogene ed esogene (accessibilità pubblica, sviluppo di attività produttive, qualificazione dei servizi), che potrebbero determinare modificazioni all'andamento della domanda abitativa e indurre specifiche decisioni sulle opportunità insediative;
- il dimensionamento complessivo deve far riferimento ad uno scenario costituito dal valore intermedio delle proiezioni effettuate considerando gli andamenti negli ultimi 5 e 10 anni (oppure negli ultimi 10 e 15 anni, se valutati più attendibili ai fini delle proiezioni);
- valutazione e stima, in relazione ai punti precedenti ed entro un quadro di riferimento territoriale sovracomunale, dell'articolazione tipologica e della quantificazione della domanda potenziale di edilizia residenziale sociale in rapporto al sistema dei servizi.

Lo studio *Le prospettive socioeconomiche* compreso nel quadro conoscitivo corrisponde ai criteri prescritti dal PTCP, con la sola eccezione di quelli riferiti alla valutazione della domanda di edilizia residenziale sociale, che per questi territori non è da applicarsi.

In tale studio è previsto in un orizzonte decennale il sostanziale mantenimento della consistenza demografica nei comuni di Montefiorino e Palagano, con lievi incrementi nel

<sup>1</sup> Da una prima lettura dell'articolo 76 della legge regionale (*Adeguamento della pianificazione territoriale ed efficacia dei vigenti PTCP*) parrebbe che tali disposizioni abbiano perduto efficacia, ma la

difficoltà della sua interpretazione suggerisce di mantenere in via prudentiale le valutazioni previsionali, necessarie comunque come riferimento per la formazione della *Strategia*.

numero di famiglie, mentre per Prignano si prevede un significativo recupero, sia nel numero di abitanti che nel numero di famiglie, nell'ordine di una ventina di nuclei all'anno.

| comune        | incremento tendenziale di famiglie al 2026 | di cui nel territorio urbanizzato | di cui nel territorio rurale |
|---------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
|               | n                                          | n                                 | n                            |
| Montefiorino  | 56                                         | 31                                | 25                           |
| Palagano      | 41                                         | 16                                | 25                           |
| Prignano      | 334                                        | 134                               | 200                          |
| <b>totale</b> | <b>431</b>                                 | <b>181</b>                        | <b>250</b>                   |

Più che alle relazioni con il fabbisogno endogeno la disciplina urbanistica del territorio deve tuttavia riferirsi all'obiettivo di un recupero di popolazione, realizzando le condizioni per poter dare misurata ma tempestiva risposta alle opportunità che si offrano nel corso del tempo.

Un'offerta abitativa competitiva per qualità e costo rispetto alla fascia pedemontana è indubbiamente il fattore principale di possibile attrazione di popolazione verso questi territori.

| comune        | recupero di famiglie residenti al 2026 | recupero di famiglie in centri abitati | recupero di famiglie nel territorio rurale |
|---------------|----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|
|               | n                                      | n                                      | n                                          |
| Montefiorino  | 300                                    | 150                                    | 150                                        |
| Palagano      | 250                                    | 100                                    | 150                                        |
| Prignano      | 200                                    | 200                                    | 0                                          |
| <b>totale</b> | <b>750</b>                             | <b>450</b>                             | <b>300</b>                                 |

La crescita di un'economia turistica deve necessariamente fondarsi sull'offerta di valori paesaggistici e ambientali, di immersione in ambienti rurali e naturali integri, di soggiorno prolungato in condizioni climatiche favorevoli.

Un tale modello di sviluppo turistico richiede la disponibilità di seconde residenze, stagionali o permanenti, e di strutture ricettive nella forma dell'agriturismo, diffuse nel territorio rurale.

Un incremento di un centinaio di posti letto in ciascuno dei due comuni equivale a una maggiore disponibilità di una ventina di abitazioni ciascuno, irrilevante sul dimensionamento complessivo, ma strettamente legata all'insediamento sparso, e del tutto imprevedibile nelle sue opportunità di localizzazione.

Appare dunque ragionevole stimare complessivamente in un centinaio le abitazioni turistiche da rendere disponibili nel quindicennio di riferimento del PUG, di cui almeno metà da ottenersi con il recupero di patrimonio edilizio esistente.

| comune        | sviluppo turistico | di cui in centri abitati | di cui in territorio rurale |
|---------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------|
|               | n                  | n                        | n                           |
| Montefiorino  | 50                 | -                        | 50                          |
| Palagano      | 50                 | -                        | 50                          |
| Prignano      | 0                  | -                        | 0                           |
| <b>totale</b> | <b>100</b>         | <b>-</b>                 | <b>100</b>                  |

Complessivamente il fabbisogno di ulteriori disponibilità di edilizia abitativa e per turismo per il quindicennio di riferimento temporale del PUG è stimato nei valori del prospetto che segue.

| comune        | totali della domanda | di cui in centri abitati | di cui nel territorio rurale |
|---------------|----------------------|--------------------------|------------------------------|
|               | n                    | n                        | n                            |
| Montefiorino  | 406                  | 181                      | 225                          |
| Palagano      | 341                  | 116                      | 225                          |
| Prignano      | 534                  | 334                      | 200                          |
| <b>totale</b> | <b>1281</b>          | <b>631</b>               | <b>650</b>                   |

Va comunque osservato a questo proposito che molto complessi e difficilmente prevedibili saranno gli effetti della mutata condizione dell'economia sui fattori propulsivi delle trasformazioni del territorio, ovvero sulla domanda di nuove abitazioni, di nuovi insediamenti produttivi, di nuovi servizi e infrastrutture.

Un'efficace politica del territorio non potrà più riferirsi come di consueto a previsioni deterministiche sul lungo termine, estrapolate dagli andamenti storici, sempre di incerta attendibilità. Dovrà invece fondarsi su un approccio strategico, capace di preordinare una tempestiva capacità di risposta all'emergere di nuove esigenze e opportunità, nel rispetto dei condizionamenti posti dalla pluralità degli interessi pubblici.

In questa visione la quantificazione del fabbisogno ha soprattutto la funzione di stabilire un ragionevole spazio di autonomia comunale, necessario ad assicurare le necessarie capacità e tempestività di risposta.

#### 4.8.2.2 L'offerta abitativa

E' sempre l'articolo 51 del PTCP a stabilire gli indirizzi per il dimensionamento dell'offerta abitativa nel quindicennio di riferimento del PSC, tenendo conto:

- della quota di offerta derivante dalla quantificazione dell'obiettivo di riduzione del non occupato, della quota frizionale di funzionalità del mercato (3-5% del

patrimonio) e della quota di sostituzione del patrimonio edilizio obsoleto;

- del dimensionamento fa parte il residuo non attuato del piano vigente... di cui viene effettuata una accurata valutazione, tenendo conto delle prevedibili date di approvazione dei nuovi strumenti urbanistici.

Le modalità da seguirsi per la predisposizione di questa offerta sono oggetto di una specifica direttiva del medesimo articolo:

*In tutti i Comuni della provincia un criterio fondativo delle scelte di Piano da assumere in sede di formazione del PUG e di attività istruttoria della Conferenza di Pianificazione è quello di privilegiare le trasformazioni del territorio già urbanizzato o comunque interessato anche parzialmente da insediamenti, rispetto a qualunque ipotesi di espansione dell'urbanizzato. In ogni caso le quote di nuova urbanizzazione devono essere finalizzate, almeno parzialmente, alla soluzione delle problematiche insediative rilevate nel territorio comunale... relative a criticità ambientali e ad obiettivi di riqualificazione del territorio urbanizzato...*

A tale scopo, dispone il PTCP, *Il Quadro Conoscitivo del PUG effettua un'analisi ed una mappatura dei tessuti urbani finalizzate a definire le qualità (ambientali, morfologiche, edilizie), le criticità, e le esigenze di trasformazione.*

*Sulla base di tali analisi e degli obiettivi di qualità insediativa assunti, il PSC definisce – in una prospettiva di medio-lungo termine – le strategie di trasformazione del territorio insediato, privilegiando, rispetto alle ipotesi di ampliamento del territorio urbanizzato, le scelte e gli strumenti di intervento che siano fondati sulla riqualificazione dei tessuti parzialmente o totalmente insediati, e sul ridisegno degli ambiti urbani e periurbani.*

La valutazione della disponibilità abitativa esistente, fondata sulle risultanze della rilevazione sistematica del patrimonio edilizio, ha concluso che nel territorio urbanizzato la quota di patrimonio abitativo non utilizzata è da considerarsi fisiologica, e che il riutilizzo di patrimonio edilizio non occupato è trascurabile ai fini del soddisfacimento del fabbisogno abitativo nei centri abitati. Nei centri abitati una risposta può dunque provenire solo dalla saturazione e intensificazione del territorio urbanizzato e, ove queste non bastino, da nuovi insediamenti.

Stimando che nel territorio rurale la domanda di ulteriori disponibilità di edilizia abitativa e per turismo possa essere soddisfatta per circa metà dal recupero di patrimonio edilizio esistente, è ragionevole prevedere la necessità di un contingente di circa 250 abitazioni di nuova costruzione da localizzare sul territorio in

progresso di tempo, in relazione a specifiche esigenze delle famiglie, corrispondenti a una media di circa sei abitazioni all'anno in ciascun comune.

L'offerta è originata e quantificata da quattro principali fattori distinti:

- l'intensificazione sostenibile degli *Ambiti urbani consolidati*;
- le nuove urbanizzazioni;
- il recupero di patrimonio sottoutilizzato nel territorio rurale;
- l'intensificazione di nuclei abitati nel territorio rurale (si veda il punto 4.8.14.3),

che sono stati oggetto di approfonditi studi presentati nella relazione *Il sistema insediativo* compresa nel quadro conoscitivo.

I dati relativi a fabbisogno e offerta abitativi sono esposti e confrontati alla sezione 4.9.1.5, che riunisce e riepiloga gli effetti delle politiche e delle strategie tradotte operativamente nei dispositivi del PUG.

#### **4.8.3 Le attività produttive e il sistema insediativo**

Dallo studio *La struttura economica e sociale* compreso nel quadro conoscitivo non è emersa una domanda sistematica di spazi per attività produttive.

Astraendo dall'ipotesi di proposte di insediamento nel territorio dei tre comuni di nuovi impianti produttivi (che in ogni caso dovrebbero essere valutati specificamente con appositi progetti) le esigenze di nuove sedi sono prevedibilmente circoscritte allo sviluppo e crescita delle attività produttive già presenti, non quantificabile.

La disponibilità di lotti ineditati nelle zone artigianali e industriali esistenti è stata quantificata dallo studio *Il sistema insediativo* in 11.696 metri quadrati di superficie fondiaria nel territorio di Montefiorino, 14.519 in quello di Palagano e 30.360 di Prignano. Ulteriori disponibilità di spazi possono venire dalla riconversione di patrimonio edilizio in abbandono.

Istanze specifiche hanno inoltre proposto ampliamenti di entità molto modesta di due insediamenti produttivi esistenti, rispettivamente in territorio di Montefiorino e di Prignano.

Complessivamente pertanto dai sistemi produttivi locali non sono attese istanze rilevanti sulle politiche insediative.

E' da ricordare in ogni caso che l'articolo 58 del PTCP pone stringenti limitazioni alle previsioni di ambiti produttivi di nuovo insediamento, ammissibili solo nell'ambito di una complessa pianificazione intercomunale sostenuta da appositi accordi territoriali. In

assenza di questa l'articolo 59.7 ammette per i comuni montani *soltanto adeguamenti delle zone produttive esistenti purché di modesta consistenza, rispondenti ai fabbisogni di natura meramente locale che devono essere motivati in relazione alle dinamiche socioeconomiche, condizionati alla capacità delle reti infrastrutturali esistenti, all'influenza sui fattori di criticità ambientale e con riferimento agli esiti di analisi e valutazione delle aree produttive esistenti.*

#### **4.8.4 La distribuzione commerciale, i servizi alle persone e alle imprese**

##### **4.8.4.1 I riferimenti nella disciplina del commercio**

Nella Regione Emilia-Romagna la disciplina del commercio è definita dalla legge regionale 14/1999 (*Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del dlgs 31 marzo 1998, n. 114*) e da atti amministrativi, il principale dei quali è la delibera del Consiglio regionale 1253/1999 (*Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa*).

La legge regionale 14/1999 stabilisce all'articolo 2 indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali, di natura essenzialmente urbanistica:

- favorire l'efficacia e la qualità del servizio ... in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo, infrastrutturale e della mobilità;
- programmare gli insediamenti e le trasformazioni della rete di vendita in modo unitario ...;
- favorire la crescita di attività commerciali ... che integrino e valorizzino la qualità delle città e del territorio, la riqualificazione e il riuso di aree urbane, la loro attrattività, vivibilità e sicurezza, anche sviluppando l'integrazione fra attività commerciali, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività ricreative e di spettacolo;
- salvaguardare i centri storici e le aree di valore storico-artistico, consentendo e favorendo la presenza competitiva di attività commerciali adeguate;

...

- favorire un equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive, assicurando il rispetto del principio della libera concorrenza;
- definire criteri e condizioni per regolare obiettivi di presenza e sviluppo delle grandi strutture di vendita al fine di contenere l'uso del territorio, assicurare le compatibilità ambientali, salvaguardare l'equilibrio con le presenze delle altre tipologie distributive e per valutare i progetti di insediamento rispetto agli assetti socioeconomici, insediativi, della mobilità e della rete

distributiva in riferimento alla disponibilità di servizi al consumatore;

- favorire opportunità di sinergie e cooperazione tra diverse tipologie distributive e lo sviluppo di tipologie innovative di esercizi di vendita ...

L'articolo 5 detta le direttive per la pianificazione territoriale e urbanistica degli insediamenti commerciali:

*1. I Comuni individuano le aree da destinare agli insediamenti commerciali attraverso i propri strumenti urbanistici ... Le previsioni dei piani comunali attengono in particolare, :*

- ai dimensionamenti della funzione commerciale delle diverse tipologie;
- alla localizzazione e alla disciplina delle grandi e medie strutture di vendita ...
- alla definizione delle norme urbanistiche attinenti gli esercizi di vicinato nell'ambito della disciplina delle destinazioni d'uso degli immobili.

La delibera del consiglio regionale 1253/1999, che finora ha subito modifiche solo marginali, definisce i requisiti urbanistici delle strutture di vendita, quanto a criteri insediativi e dotazioni, in riferimento a una loro classificazione unitaria.

Le misure di liberalizzazione delle attività economiche, entrate in vigore ai primi del 2012, hanno richiesto alle Regioni una serie di verifiche sulla rispondenza dei propri ordinamenti al principio di libertà di iniziativa economica, e in particolare, sui contenuti della pianificazione territoriale in materia commerciale.

La circolare del Servizio Commercio Turismo della Regione del 20 febbraio 2013 ha presentato l'esito delle verifiche effettuate, con la seguente conclusione:

*L'impostazione complessiva della normativa regionale appare coerente con i principi delle recenti normative statali nonché con gli orientamenti costanti sia della Corte di Giustizia europea che della giurisprudenza di livello nazionale.*

...

*Ciò premesso si ritiene che a decorrere dal gennaio 2013 permanga appieno la validità delle scelte compiute dagli organi preposti nell'ambito degli strumenti di pianificazione vigenti di livello provinciale e comunale e nuovi insediamenti siano autorizzabili solo se conformi alle previsioni degli strumenti vigenti medesimi.*

...

Ferma restando l'incompatibilità di eventuali disposizioni negli strumenti di pianificazione urbanistica di scelte basate su motivazioni a prevalente finalità economica o prevalente

contenuto economico, dalla circolare risulta pienamente confermato l'ordinamento regionale vigente.

Le misure di liberalizzazione hanno comunque posto in discussione la stabilità della disciplina del commercio nel lungo termine, quale compete al PUG. Affidare a questo strumento la determinazione dettagliata dell'assetto del sistema distributivo comporterebbe una rigidità non compatibile con la necessità di tempestivi adeguamenti al sopravvenire di eventuali innovazioni normative sovraordinate.

Le disposizioni del PUG in materia di strutture di vendita devono pertanto avere funzione orientativa e indicativa, rimettendo ad accordi operativi il compito di precisare localizzazioni e prescrizioni, tenendo peraltro conto che:

- grandi e medio-grandi strutture di vendita non ricorrono nel caso dei tre comuni;
- la localizzazione delle strutture di vendita medio piccole (da 150 a 800 mq di superficie di vendita) in larga parte condivide condizioni e logiche degli esercizi di vicinato, primo fra questi il tipo di spazi utilizzabili, di rado costruiti appositamente: per queste, come per gli esercizi di vicinato, deve essere la *Disciplina urbanistica di dettaglio* a provvederne la regolazione, in relazione all'elevato dettaglio che le è intrinseco.

#### **4.8.4.2 Le strutture di vendita medio piccole**

Come tali la normativa regionale classifica strutture di dimensioni che possono variare tra 150 e 800 metri quadrati di superficie di vendita, e quindi di caratteristiche sostanzialmente diverse quanto a tipi edilizi richiesti, relazioni e compatibilità con il contesto: in prossimità del limite dimensionale inferiore non sono distinguibili da esercizi di vicinato, al limite superiore si pongono problematiche affini a quelle delle strutture medio grandi.

Il PUG individua come elemento separatore la superficie di 400 metri quadrati, che corrisponde a quella che distingue i supermercati dai minimercati nella classificazione ISTAT delle attività economiche.

Per le strutture che superano questo limite *Disciplina urbanistica di dettaglio*, e al caso accordi operativi provvedono ad individuare specifiche localizzazioni appropriate, attraverso la disciplina delle destinazioni d'uso, e applicare criteri non dissimili da quelli relativi alle strutture medio grandi.

Le strutture fino a 400 metri quadrati sono invece equiparate sostanzialmente agli esercizi di vicinato, disciplinate dalla *Disciplina urbanistica di dettaglio* o da accordi operativi.

#### **4.8.4.3 Le attività commerciali e di servizio diffuse.**

Le attività commerciali e le attività di servizio diffuse nel territorio urbanizzato sono regolate dalla *Disciplina urbanistica di dettaglio* in coerenza agli indirizzi impartiti dalla *Strategie locali*. Devono essere conciliati la qualità dei livelli di servizio, l'ulteriore qualificazione e vitalità dell'insediamento urbano e la compatibilità con la natura residenziale del contesto.

In particolare, va accresciuta la possibilità di apertura di piccole strutture di vendita specializzate, e di ulteriori servizi alle persone e alle imprese.

#### **4.8.5 Controllo e aggiornamento della pianificazione**

È importante sottolineare che le previsioni qui presentate e le conseguenti determinazioni dedotte in materia di territorio, non possono essere ritenute permanenti e invariabili per tutto il quindicennio di riferimento, anche se coerenti agli auspici della comunità locale.

L'andamento demografico e la domanda abitativa dipendono solo molto parzialmente dalle politiche locali, e la pressione di processi di più ampia scala potrà imporre ulteriori esigenze incompressibili. L'accuratezza delle previsioni e l'equilibrio delle scelte non devono quindi in alcun modo essere ritenute sostitutive della permanente necessità di attenzione e di guida politica nella verifica e nell'aggiornamento degli strumenti di governo del territorio, in relazione al concreto svolgersi dei processi sociali, economici e territoriali.

#### 4.8.6 Le strategie per il territorio urbanizzato

##### 4.8.6.1 I riferimenti nella nuova legge

Importanza centrale è attribuita dalla nuova legge regionale al governo delle trasformazioni del territorio urbanizzato

in funzione del suo guadagno di qualità e della sua intensificazione, per il soddisfacimento di fabbisogni senza la compromissione di ulteriore suolo.

La sua estensione non deve essere accresciuta nel lungo termine di oltre il tre per cento: particolare attenzione è quindi dedicata dalla legge alla sua perimetrazione, di cui l'articolo 32 precisa i criteri, includendovi:

- a. le aree edificate con continuità, compresi i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione
- b. le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;
- c. i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente... e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;
- d. i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.

Non fanno parte del territorio urbanizzato:

- e. le aree rurali...;
- f. l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;
- g. le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- h. le aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità.

Quanto rimane all'esterno del territorio urbanizzato ricade in territorio rurale, soggetto alle discipline specificamente attribuite a questa parte del territorio.

Nella nuova legge infatti non sussiste più la nozione di territorio urbanizzabile, con cui la legge 20/2000 classificava l'insieme degli ambiti per nuovi insediamenti.

Forme e requisiti della disciplina urbanistica del territorio urbanizzato sono disposti dall'articolo 33.

1. *Oggetto principale del PUG è la disciplina dell'assetto fisico e funzionale del sistema insediativo esistente, di cui analizza e valuta le*

*caratteristiche urbanistiche ed edilizie, ambientali e storico-culturali, allo scopo di individuare e regolamentare gli interventi idonei al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato...*

2. *A tale scopo il PUG elabora lo schema di assetto del territorio urbanizzato, con il quale individua, con una cartografia a carattere ideogrammatico..., le parti della città che presentano caratteristiche omogenee, dal punto di vista funzionale, morfologico, ambientale, paesaggistico e storico culturale, e che per questo richiedono una disciplina uniforme.*

3. *Il PUG, per ciascuna parte del territorio urbanizzato individuata ai sensi del comma 2 del presente articolo, definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici ritenuti necessari... nonché la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni cui è subordinato l'intervento nonché gli incentivi urbanistici riconosciuti. Il piano in particolare definisce, per ciascuna parte del territorio urbanizzato:*

*a) gli interventi di addensamento o sostituzione urbana subordinati alla stipula di accordi operativi o di piani attuativi di iniziativa pubblica...;*

*b) gli interventi sul tessuto urbano consolidato che possono essere attuati direttamente con la presentazione di un titolo abilitativo edilizio, ai sensi del comma 4 del presente articolo.*

4. *Per le trasformazioni attuabili per intervento diretto, il PUG fornisce un'univoca rappresentazione cartografica degli immobili interessati e stabilisce la disciplina urbanistica di dettaglio da osservare. In particolare, il piano disciplina compiutamente i seguenti interventi:*

*a) i mutamenti di destinazione d'uso e le trasformazioni edilizie da promuovere nel centro storico...;*

*b) gli interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio tutelato dal piano...*

*c) gli interventi di qualificazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di costruzione e successiva demolizione...*

5. *Fuori dai casi di cui al comma 4 del presente articolo... il PUG non può stabilire la capacità edificatoria, anche potenziale, delle aree del territorio urbanizzato né fissare la disciplina di dettaglio degli interventi la cui attuazione sia subordinata ad accordo operativo o a piano attuativo di iniziativa pubblica.*



Il sistema insediativo esistente, in primo luogo il territorio urbanizzato, è per la prima volta riconosciuto quale oggetto principale della disciplina del territorio, e la sua qualificazione e intensificazione assunte quali obiettivi essenziali delle politiche nel territorio urbanizzato, anche come alternativa all'ulteriore consumo di suolo.

Queste finalità esigono una disciplina urbanistica innovativa, non più congegnata sui modelli impiegati per la regolazione dei processi di nuova urbanizzazione e edificazione, fortemente correlata all'estesa varietà di caratteri e di esigenze del territorio urbanizzato, duttile per consentire ove opportuno un grado di dettaglio anche elevato, e sufficientemente agile per consentire il suo tempestivo adeguamento al manifestarsi di nuove necessità e opportunità.

In proposito vanno richiamati i punti 1.3, 1.4 e 1.5 della Parte 1 della presente relazione, che sono dedicati alle politiche e strategie del territorio e ai principi e forme della disciplina da derivarne.

Per quanto riguarda il PTCP, il suo articolo 55 assume come *scelta strategica e criterio di massima priorità nella pianificazione le politiche della riqualificazione urbana (nei suoi contenuti ambientali, di sicurezza e inclusione sociale, di realizzazione di attrezzature, infrastrutture e spazi per adeguare le dotazioni territoriali e le dotazioni ecologiche)*, richiedendo al PSC di *definire prioritariamente politiche di riqualificazione e di trasformazione del territorio già urbanizzato*.

#### **4.8.6.2 I riferimenti delle strategie per il territorio urbanizzato**

Il quadro conoscitivo ha fornito una valutazione decisamente positiva della qualità e del grado di infrastrutturazione del territorio urbano edificato, composto da ampie estensioni di tessuti notevolmente omogenei al loro interno. Gli ambiti urbani consolidati richiedono dunque principalmente la conferma e il mantenimento delle buone caratteristiche qualitative possedute.

Le trasformazioni diffuse sul patrimonio edilizio esistente devono essere governate secondo questa finalità, portando particolare attenzione all'equilibrio della composizione tipologica e alla qualità delle sistemazioni delle aree scoperte, private e pubbliche.

Anche ove mancassero i principi e le direttive della legge regionale e del PTCP, la politica di qualificazione e al caso di rigenerazione urbana dovrebbe costituire comunque la preoccupazione e l'impegno principale di una corretta azione di governo del territorio. La fase conclusiva a cui sono giunti i processi epocali di trasformazione economica, sociale e territoriale del secolo scorso, porta in primo piano la necessità di confrontarsi con l'eredità di processi

tumultuosi di crescita, non sempre sostenuti da politiche appropriate, e con il progredire dell'invecchiamento fisico, funzionale e prestazionale del patrimonio edilizio, e quindi con la necessità di politiche innovative tese al guadagno di ulteriore qualità urbanistica, e all'adeguamento fisico e prestazionale del patrimonio edilizio alle esigenze delle famiglie e delle imprese.

Appropriate politiche di intensificazione dei tessuti edilizi esistenti possono coniugare diffuse istanze delle famiglie di adeguamento delle proprie e opportunità di sostituzione di patrimonio edilizio obsoleto a processi di qualificazione, e insieme soddisfare un'istanza generale di contenimento o riduzione del consumo di suolo e di maggiore e razionale utilizzo delle potenzialità inesaurite dei sistemi infrastrutturali e dei servizi esistenti, rafforzata dalle mutate condizioni dell'economia.

Alle politiche urbane si chiede di ricercare e promuovere processi di intensificazione del territorio urbanizzato che concorrano a questi obiettivi.

L'intensificazione della capacità insediativa, ove compatibile con le dotazioni pubbliche e private e con i caratteri tipologici del contesto è da ricercarsi per molteplici ragioni:

- risponde a esigenze di maggior spazio da parte di famiglie e imprese;
- contribuisce al soddisfacimento del fabbisogno senza ulteriore impegno di suolo;
- può essere occasione di ulteriori guadagni di qualità, nel rispetto delle caratteristiche urbanistiche, e nell'equilibrio delle dotazioni di servizi e dotazioni, pubbliche e private.

La risposta a queste istanze non può venire dalla distribuzione territorialmente casuale di maggiorazioni della capacità insediativa (la cosiddetta *premiabilità*) quali sono gli incentivi per l'osservanza di requisiti tecnici costruttivi indifferenti alle specifiche potenzialità e ai limiti ampiamente variabili sulle diverse parti del territorio urbanizzato.

La capacità insediativa non è funzione della propensione a qualificare, dell'efficienza energetica né della sicurezza sismica, né di requisiti edilizi, né tanto meno significativa ai fini dello snellimento procedurale. In questo senso non possono essere raccolte le sollecitazioni a misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente.

La risposta deve consistere invece in politiche di *intensificazione sostenibile*, intesa come ricerca della massima capacità insediativa compatibile con la disponibilità di dotazioni territoriali e con il mantenimento o il guadagno di qualità degli insediamenti. Il perseguimento dell'intensificazione deve, in altre parole, fondarsi su solide valutazioni della capacità *locale* del territorio urbanizzato ad accogliere un

aumento del carico insediativo, che esigono conoscenze e analisi di complessità molto maggiore.

Lo studio *Il sistema insediativo* compreso nel quadro conoscitivo ha svolto un'approfondita e dettagliata analisi dei tessuti dei centri abitati. Il territorio urbanizzato è esente da fenomeni degenerativi o di abbandono. Il quadro conoscitivo ha accertato l'assoluta mancanza di impianti industriali inutilizzati da riconvertire ad altri usi, qual è il caso che ad esempio frequentemente ricorre nelle maggiori aree urbane del distretto ceramico. Il quadro conoscitivo ha fornito una valutazione decisamente positiva della qualità e del grado di infrastrutturazione del territorio urbano edificato.

Gli ambiti urbani consolidati identificati dal quadro conoscitivo sono tutti di dimensione molto modesta, con alcune centinaia di abitanti come massimo, e caratterizzati da un assortimento tipologico composto in misura assolutamente prevalente da case d'abitazione monofamiliari o bifamiliari, e da una densità fondiaria mediamente molto bassa, ma estesa su un'ampia latitudine di valori, come conseguenza della grande variabilità della superficie dei lotti, che con una media di circa 1.000 metri quadrati di superficie fondiaria possono presentare valori molto diversi fra loro.

| comune       | numero medio di abitazioni per fabbricato | numero medio di piani fuori terra |
|--------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
|              | n                                         | n                                 |
| Montefiorino | 1,83                                      | 2,13                              |
| Palagano     | 2,24                                      | 2,24                              |
| Prignano     | 2,05                                      | 2,32                              |
| media        | <b>2,04</b>                               | <b>2,23</b>                       |

Sotto questo profilo tutti e tre i comuni si trovano in condizioni di vantaggio, soprattutto in relazione alle basse densità abitative e alle elevate dotazioni di attrezzature e spazi collettivi. Condividono tuttavia le condizioni della generalità dei comuni di minore dimensione, e con esse la necessità imperativa di elaborare e porre in atto politiche innovative tese al guadagno di ulteriore qualità urbanistica, e all'adeguamento fisico e prestazionale del patrimonio edilizio alle esigenze delle famiglie e delle imprese.

È pertanto una struttura insediativa certamente in grado per questi aspetti di sostenere processi di intensificazione del tessuto edilizio esistente, soprattutto come risposta a istanze delle famiglie residenti, ma anche in conformità un'istanza generale di contenimento o riduzione del consumo di suolo.

La ValSAT ha quindi accertato e quantificato con cura le diverse possibilità di intensificazioni edilizie nelle diverse parti del tessuto urbano consolidato, attraverso la valutazione di questi fattori limitativi:

- potenzialità inesauste dotazioni territoriali;
- condizioni di salubrità e benessere abitativo;
- compatibilità con le caratteristiche e la qualità del contesto edilizio (da effettuarsi ambito per ambito)
- capacità inesausta di utilizzo reti infrastrutturali esistenti
- stabilità geolitologica.

Saranno comunque da consentire in linea generale ampliamenti senza aumento di carico urbanistico facendo salvi i requisiti qualitativi e geometrici.

#### 4.8.6.3 *Le Strategie locali*

Richiamando quanto ampiamente trattato alla Parte 1, punto 1.5 sul sistema di disciplina del territorio, lo *Schema di assetto del territorio urbanizzato* lo ripartisce appunto in *areali*, sul riferimento delle analisi svolte dallo studio *Il sistema insediativo*, compreso nel quadro conoscitivo. La perimetrazione degli *areali* segue criteri di omogeneità, principalmente distinguendo le parti regolate da piani urbanistici attuativi e le aree attuate per intervento diretto, ulteriormente suddivise soprattutto in relazione alla loro composizione tipologica.

Lo *Schema di assetto del territorio urbanizzato* provvede inoltre ad individuare le parti di territorio soggette a:

- interventi di addensamento o sostituzione urbana subordinati alla stipula di accordi operativi o di piani attuativi di iniziativa pubblica;
- interventi sul tessuto urbano consolidato che possono essere attuati direttamente con la presentazione di un titolo abilitativo edilizio.

Per ciascun areale, nelle *Strategie locali* sono definiti gli obiettivi di qualità, i requisiti e le condizioni a cui devono corrispondere le trasformazioni ammesse.

In ognuno di essi le *Strategie locali* stabiliscono inoltre i valori rispettivamente minimi e massimi di dotazioni e di capacità insediativa (distintamente per la residenza e per le funzioni produttive complementari e compatibili con il contesto residenziale) entro ai limiti quantitativi che la ValSAT ha accertato in ciascuno sostenibili.

La capacità insediativa assegnata è comprensiva di un proporzionato incremento rispetto allo stato di fatto, verificato nella sua sostenibilità ambientale e territoriale, ma in consistente decremento rispetto agli indici di edificabilità assegnati dalla pianificazione

vigente, peraltro largamente sottoutilizzati, come mostrano le analisi del quadro conoscitivo.

#### **4.8.6.4 La Disciplina urbanistica di dettaglio**

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* provvede ad allocare puntualmente queste potenzialità ai lotti, stabilendo i limiti di altezza e di superficie coperta (nonché gli altri requisiti delle costruzioni), e a dare risposta mediante aggiornamenti periodici alle nuove esigenze maturate negli ambiti consolidati, nel rispetto di tutti i vincoli e fattori limitativi posti dal PUG anche a titolo ricognitivo.

È importante chiarire che i limiti di capacità insediativa così definiti dal PUG costituiscono mere potenzialità di intensificazione, da attuarsi non solo con interventi di sostituzione ma anche e soprattutto mediante ristrutturazioni, sopraelevazioni e ampliamenti del patrimonio esistente, anche come recupero di volumi ora non abitabili, in risposta a esigenze delle famiglie residenti (si veda in proposito lo studio *Il sistema insediativo*, compreso nel quadro conoscitivo).

La effettiva utilizzazione di questa potenzialità, in ogni caso solo parziale, dipende quindi da fattori non ponderabili e da condizioni oggettive e soggettive complesse, tali da non consentirne alcuna programmabilità certa quale risposta al fabbisogno di edilizia abitativa. Gli effetti delle politiche poste in atto per promuovere processi di intensificazione sostenibile dovranno essere verificati nel tempo, soprattutto come riferimento per graduare l'offerta abitativa prodotta da nuove urbanizzazioni.

Il monitoraggio sistematico dell'attività edilizia da disporsi secondo quanto disposto dal PTCP ha la funzione di assicurare l'osservanza dei limiti quantitativi stabiliti dall'accordo, verificando le attuazioni in questi ambiti, come riferimento per graduare l'offerta abitativa negli ambiti territoriali di nuovo insediamento e per individuare tempestivamente gli adeguamenti al PUG eventualmente necessari.

#### **4.8.6.5 I requisiti qualitativi delle trasformazioni edilizie nel territorio urbanizzato**

L'intento della qualificazione ulteriore del territorio urbanizzato coinvolge gli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie relative ad interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione, e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.

Le *Norme generali* stabiliscono a questo proposito i requisiti qualitativi, riferiti alla salvaguardia e all'ulteriore miglioramento dell'immagine urbana o ambientale complessiva, sul riferimento degli indirizzi da tempo assunti per la qualità architettonica e il paesaggio.

Gli interventi di rifacimento o ristrutturazione di tratti di viabilità o di reti infrastrutturali devono essere occasione per estendere la qualità degli spazi pubblici quanto a sistemazioni, arredi, corredo di alberature, compresi i percorsi pedonali e ciclabili a cui dare continuità. Nei limitati casi di insufficienze qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione primaria riscontrati dal quadro conoscitivo, le schede delle *Strategie locali* dettagliano gli specifici requisiti a cui gli eventuali interventi sono da uniformarsi.

#### **4.8.7 Il sistema insediativo storico**

La disciplina del sistema insediativo storico è definita dall'articolo 32, commi 5 e 6 della legge urbanistica regionale, di seguito riportati.

*5. Sulla base dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal Piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR), il PUG definisce inoltre la perimetrazione del centro storico e ne individua gli elementi peculiari e le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale e edilizio. Il PUG stabilisce inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali e alla tutela degli esercizi aventi valore storico e artistico.*

*6. Nella disciplina del centro storico il PUG si conforma ai seguenti principi:*

*a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale e fattori identitari della comunità locale;*

*b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;*

*c) non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.*

*7. Per motivi di interesse pubblico e in ambiti specificamente determinati del centro storico, il PUG può disciplinare specifici interventi in deroga ai principi stabiliti al comma 6, lettere a), b) e c), da attuare attraverso l'approvazione di accordi operativi o di piani attuativi di iniziativa pubblica. Il PUG individua inoltre le parti del centro storico prive dei caratteri storico architettonici, culturali e testimoniali, nelle quali sono ammessi anche interventi diretti di riuso e rigenerazione urbana, ai sensi dell'articolo 7, comma 4, lettere a) e b), per l'eliminazione degli*

*elementi incongrui e per il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani.*

Diversamente dalla 20/2000 la nuova legge urbanistica regionale non fa distinzione fra *Centri storici* e *Insedimenti storici del territorio rurale*. Questo non va interpretato come disconoscimento dell'esistenza dei secondi, ma riconoscimento della sostanziale identità delle discipline appropriate a regolare entrambi.

La materia è oggetto dell'articolo 22 del PTPR, che al comma 2 dispone: *“I Comuni sono tenuti ad approfondire l'analisi del sistema insediativo storico del proprio territorio, dettando una specifica disciplina in conformità alle disposizioni degli articoli 33 e 36 della legge 7 dicembre 1978, n. 47.*

Questa disposizione del PTPR è ripresa dal PTCP all'articolo 42, comma 2, che la parafrasa individuando però il riferimento per la *specifica disciplina* alle disposizioni della legge regionale 20/2000.

Tuttavia, se il rinvio alla legge regionale 47/1978 è di natura recettizia, e se quindi mantiene efficacia indipendentemente dalle sorti della norma di riferimento (abrogata dalla legge regionale 20/2000), rimarrebbe fermo l'obbligo di disciplinare il sistema insediativo storico anche in conformità agli articoli 33 e 36 di detta legge.

Questo non comporta contraddizioni con la disciplina urbanistica espressa dagli strumenti adottati, da riunirsi e convertirsi in PUG: comporta invece sostanziali differenze quanto sa disciplina edilizia degli interventi conservativi, che nella legge regionale 47/1978 è riferita a modalità di grande dettaglio, scomparse nelle leggi successive.

#### **4.8.7.1 I centri storici**

Le ricerche e le rilevazioni sistematiche per la formazione del quadro conoscitivo hanno fornito una conoscenza analitica del patrimonio edilizio urbano ed extraurbano dettagliata per singola unità tipologica.

Le conoscenze acquisite e le valutazioni effettuate sugli insediamenti urbani storici e sulle strutture insediative storiche non urbane, nonché sul patrimonio di interesse culturale e paesaggistico sono esposte nelle relazioni:

- Il sistema insediativo,
- Il patrimonio edilizio.

La perimetrazione dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale e le relative politiche sono quindi definite dal PUG sulla scorta di basi conoscitive attendibili ed esaurienti.

Nel merito, sono sostanzialmente confermati i centri storici individuati dal PTCP, con le seguenti precisazioni:

- nel comune di Montefiorino, il PTCP individua il centro storico di Prada; il PUG precisa ulteriormente questa individuazione,

perimetrando i due centri storici di Prada e Buffignano, nettamente distinti;

- nel comune di Palagano Susano, ridenominato “La Valle di Susano” in corrispondenza al toponimo attualmente presente in cartografia; è classificato fra gli insediamenti storici in territorio rurale per la sua consistenza e per l'assenza di territorio urbanizzato; nel caso di Costrignano chiesa e canonica non sono state ritenute sufficienti a configurare un insediamento storico in territorio rurale, e pertanto sono state disposte tutele sui singoli edifici, comprendenti anche le aree di pertinenza;
- nel comune di Prignano il PTCP individua come centri storici anche Pigneto e Moncerrato di Sotto; in entrambi i casi è difficile condividere questa classificazione, per la dimensione estremamente ridotta dei due agglomerati; anche in questi casi il PUG pertanto tutela i singoli edifici e le relative pertinenze. Il PTCP Individua inoltre Calvanella, che il PUG individua invece come nucleo storico in territorio rurale per la sua piccola consistenza e per l'assenza di territorio urbanizzato diverso da quello storico. Riguardo a Volta di Saltino, il PUG (a differenza del PTCP) lo individua come centro storico, e non come nucleo storico in territorio rurale, per la compresenza di ambiti urbani consolidati.

La *Strategie locali* stabilisce gli obiettivi e detta i criteri generali da seguirsi negli interventi sulla consistenza fisica e funzionale del centro storico.

La politica di tutela e valorizzazione del patrimonio di interesse culturale è tradotta nella disciplina urbanistica mediante la classificazione dell'interesse di ciascuna unità edilizia da parte della *Disciplina urbanistica di dettaglio*.

Tale disciplina provvede inoltre a definire le funzioni insediabili in ciascuna unità edilizia, nell'ambito della disciplina dell'uso. Spetta a questo strumento anche valutare la possibilità e l'utilità di una regolamentazione delle sistemazioni delle superfici scoperte, pubbliche e private.

E' soddisfatta in questo modo anche la disposizione del PTPR sopra citata che richiede la conformità alle disposizioni della legge regionale 47/1978. In particolare, tramite la *Disciplina urbanistica di dettaglio* è adempiuto a quanto prescritto dall'articolo 36 commi 10 e 11, secondo i quali per *ogni unità di intervento va prevista la destinazione d'uso...* anche specificandola nei diversi piani del fabbricato, e stabilite le modalità di intervento differenziate in riferimento alla tutela singolarmente disposta.

Non ricorrono nei tre comuni *parti del tessuto storico urbano prive dei caratteri storico architettonici, culturali e testimoniali*, come

previsto dall'articolo 32, comma 7 della legge regionale 24/2017, corrispondenti. In particolare, a porzioni che siano state oggetto di pesanti interventi di sostituzione, ristrutturazione o ampliamento.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* provvede all'individuazione delle trasformazioni fisiche individualmente ammesse sulle singole unità tipologiche in conformità alla disciplina stabilita per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, anche con funzione ricognitiva di vincoli sovraordinati. Tale disciplina delle trasformazioni conservative dovrà opportunamente comprendere anche la regolamentazione delle sistemazioni delle superfici scoperte.

Nel caso di tipi edilizi di particolare natura o quando sia richiesto da ragioni di funzionalità dell'insediamento, può inoltre stabilire anche limitazioni delle funzioni insediabili, tramite la disciplina dell'uso.

Per gli edifici privi di interesse storico e tipologico ricadenti in centri o insediamenti storici sono state definite specifiche modalità di intervento, che in relazione alle trasformazioni poste in atto comportano requisiti di carattere compositivo informati a principi di coerenza al contesto.

Non è emersa la necessità del ricorso a piani di recupero.

#### 4.8.7.2 Gli insediamenti storici del territorio rurale

La nozione di insediamenti storici del territorio rurale è qui assunta come corrispondente ad aggregati insediativi generati da processi e rispondenti a funzioni di una certa complessità, con esclusione degli insiemi edilizi unitari, anche di rilevante dimensione, che sono individuati come beni complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale.

Nel territorio rurale il PUG identifica 80 insediamenti storici: 23 sono classificati come centri storici e 57 come nuclei storici rurali.

La classificazione degli insediamenti storici discende da un lato dalle rilevazioni effettuate nel corso della formazione degli strumenti urbanistici attualmente vigenti (che identificano un totale di 148 località), dall'altro dalla rilevazione condotta dall'Istituto per i beni culturali all'inizio degli anni '80 (che identificava 171 località). Sono state inoltre considerate le località presenti nel catasto di primo impianto, che permettono di avere una conoscenza delle aggregazioni presenti nel territorio alla fine del XIX secolo e della loro consistenza.

Sulla base di queste conoscenze, e considerando anche i centri storici individuati dal PTCP (richiamando qui quanto esposto alla sezione precedente) PUG classifica come *Nuclei storici in territorio rurale* quelli elencati nel prospetto che segue, disciplinandoli con modalità analoghe ai centri storici.

| ID | Località                     | Tipo                                | comune                 |
|----|------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| 1  | CASALE                       | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 2  | CASAL PENNATO                | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 3  | IL POGGIO                    | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 4  | LE BRAIDE                    | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 5  | PEDROCCHIO                   | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 6  | CASA BEGOLI                  | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 7  | VOLPOGNO                     | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 8  | CA' GHERARDI                 | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 9  | DIGNATICA                    | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 10 | CA' DI VALENTE               | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 11 | CASA RIGHI                   | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 12 | VOLTA DI SALTINO             | Centro storico                      | Prignano sulla Secchia |
| 13 | QUATTRO GASSOLI              | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 14 | LA ROCCA                     | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 15 | ALLEGARA                     | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 16 | MONTE SCISSO                 | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 17 | MALACODA                     | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 18 | CERVAROLA                    | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 19 | BRAIDELLA                    | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 20 | CASA PELLESI                 | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 21 | CA' DELLA VILLA              | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 22 | CA' BORGHETTO (CA' TERNELLI) | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 23 | LA CA'                       | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 24 | CASA BERTANI                 | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 25 | LA FONTANA                   | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 26 | PUGNAGO                      | Centro storico                      | Prignano sulla Secchia |

| ID | Località                     | Tipo                                | comune                 |
|----|------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| 27 | SALTINO                      | Centro storico                      | Prignano sulla Secchia |
| 28 | MONTEBARANZONE               | Centro storico                      | Prignano sulla Secchia |
| 29 | CASTELVECCHIO                | Centro storico                      | Prignano sulla Secchia |
| 30 | PESCAROLA DI SOPRA           | Centro storico                      | Prignano sulla Secchia |
| 31 | PRIGNANO                     | Centro storico                      | Prignano sulla Secchia |
| 32 | CASALCICOGNO                 | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 33 | CALVANELLA                   | Nucleo storico in territorio rurale | Prignano sulla Secchia |
| 34 | PERBONE                      | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 35 | PORCIGLIA                    | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 36 | LE PESCHIERE                 | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 37 | CA' BARONI                   | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 38 | CA' DI BELLUCCI              | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 39 | IL BORGO                     | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 40 | CA' TONELLI                  | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 41 | CA' DE BONGI                 | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 42 | CA' DEL MONTE                | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 43 | CORZAGO                      | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 44 | LAMA                         | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 45 | VITRIOLA                     | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 46 | SERRADIMIGNI                 | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 47 | LE CASELLE                   | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 48 | CA' BORLENGHI                | Centro storico                      | Montefiorino           |
| 49 | MONTEFIORINO                 | Centro storico                      | Montefiorino           |
| 50 | VITRIOLA                     | Centro storico                      | Montefiorino           |
| 51 | VITRIOLA                     | Centro storico                      | Montefiorino           |
| 52 | FARNETA                      | Centro storico                      | Montefiorino           |
| 53 | FARNETA                      | Centro storico                      | Montefiorino           |
| 54 | FARNETA                      | Centro storico                      | Montefiorino           |
| 55 | PRADA                        | Centro storico                      | Montefiorino           |
| 56 | BUFFIGNANO                   | Centro storico                      | Montefiorino           |
| 57 | GUSCIOLA                     | Centro storico                      | Montefiorino           |
| 58 | PIANEZZO                     | Centro storico                      | Montefiorino           |
| 59 | LAGO                         | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 60 | MACOGNANO                    | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 61 | GIUNZIONE                    | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 62 | RUBBIANO                     | Nucleo storico in territorio rurale | Montefiorino           |
| 63 | CA' DELLA GUIGLIA            | Nucleo storico in territorio rurale | Palagano               |
| 64 | MONTE SANTO STEFANO          | Nucleo storico in territorio rurale | Palagano               |
| 65 | LA LAMA                      | Nucleo storico in territorio rurale | Palagano               |
| 66 | CA' DI GOLINO                | Nucleo storico in territorio rurale | Palagano               |
| 67 | SAN VITALE                   | Nucleo storico in territorio rurale | Palagano               |
| 68 | BORELLO                      | Nucleo storico in territorio rurale | Palagano               |
| 69 | CA' DI COSTRI                | Nucleo storico in territorio rurale | Palagano               |
| 70 | LAMALUNGA                    | Nucleo storico in territorio rurale | Palagano               |
| 71 | RIOLO                        | Nucleo storico in territorio rurale | Palagano               |
| 72 | MONCHIO                      | Nucleo storico in territorio rurale | Palagano               |
| 73 | CA' DI GILI                  | Nucleo storico in territorio rurale | Palagano               |
| 74 | LA VALLE                     | Nucleo storico in territorio rurale | Palagano               |
| 75 | PALAZZO SABBATINI - PIEROTTI | Nucleo storico in territorio rurale | Palagano               |
| 76 | CASTELLACCIO (COSTRIGNANO)   | Centro storico                      | Palagano               |
| 77 | MONCHIO                      | Centro storico                      | Palagano               |
| 78 | LAMA DI MONCHIO              | Centro storico                      | Palagano               |
| 79 | PALAGANO                     | Centro storico                      | Palagano               |
| 80 | BOCCASSUOLO                  | Centro storico                      | Palagano               |



L'analisi degli insediamenti storici è partita ovviamente dalla classificazione del PTCP, che identifica come strutture insediative storiche:

- nel territorio di Montefiorino: Caselle, Corzago, Gusciola, Farneta, Lago, Macognano, Montefiorino, Peschiera, Pianezzo, Prada, Serradimigni, Vitriola;
- nel territorio di Palagano: Boccassuolo, Case Guiglia, Castellaccio, Costrignano, Lama di Monchio, Lama Lunga, La Valle, Monchio, Palagano;
- nel territorio di Prignano: Calvanella, Castelvechio, Moncerrato, Montebanzzone, Pescarola, Pigneto, Prignano, Pugnano, Saltino.

Questa situazione è stata confrontata innanzitutto con il rilevamento effettuato dall'Istituto per i Beni Culturali della Regione Emilia-Romagna riportato nel volume "Insediamento storico e beni culturali Alta valle del Secchia", edito nel 1981: in questo caso gli insediamenti storici rilevati erano 53 per Montefiorino, 52 per Palagano e 66 per Prignano. Si tratta di 171 insediamenti, un numero molto più elevato dei 30 individuati dal PTCP.

Sono state quindi analizzate le perimetrazioni delle Zone omogenee A riportate nei Piani regolatori vigenti, risalenti come approvazione alla seconda metà degli anni '80: in questo caso gli insediamenti storici, in buona parte coincidenti con quelli rilevati dall'IBC, sono 23 per Montefiorino, 19 per Palagano e 44 per Prignano; complessivamente quindi 86 insediamenti storici sottoposti alla disciplina particolareggiata prevista per le zone A.

Un altro elemento considerato è stato quello della presenza rilevante di edifici residenziali costruiti prima del 1945 (dato rilevato dal censimento della popolazione 2001): in questo caso a Montefiorino in 4 centri su 8 tale percentuale era superiore al 70%, mentre in 9 nuclei su 20 la percentuale era superiore al 60%.

A Palagano 2 centri su 6 e 14 nuclei su 26 presentavano una percentuale superiore al 50% di edifici residenziali costruiti prima del 1945.

A Prignano infine solo 3 centri su 11 e 7 nuclei su 22 presentavano una percentuale superiore al 50% di edifici residenziali costruiti prima del 1945.

Da un confronto fra i censimenti del 1951 e del 2001 si rileva come il numero stesso dei nuclei si sia complessivamente ridotto, non essendo più considerate come nuclei 13 località a Montefiorino, 14 località a Palagano e 22 località a Prignano.

Considerando tutti questi fattori, insieme alla consistenza degli agglomerati, ed escludendo le Zone omogenee A appartenenti al territorio urbanizzato, sono stati riconosciuti quali

insediamenti storici del territorio rurale i seguenti agglomerati:

- Montefiorino: Ca' de Bongi, Ca' di Bellucci, Ca' del Monte, Ca' Tonelli, Caselle, Corzago, Giunzione, Il Borgo, Lago, Le Peschiere, Macognano, Pianezzo, Porciglia, Prada, Serradimigni, Tavernago;
- Palagano: Borello-Ca' di Costri, San Vitale, Il Monte, Riolo, La Lama, Lamalunga, Ca' di Golino;
- Prignano: Allegara, Antico, Calvanella, Casale, Casa Begoli, Casalpennato, Casa Righi-Ca' di Valente, Case Gherardi, Dignatica, Il Poggio, La Volta di Saltino, Le Braide, Monte Acuto, Pedrocchio di Sotto, Quattro Gassoli, Serra, Volpogno.

Gli altri nuclei presenti sul territorio non sono stati ritenuti di consistenza sufficiente a motivarne la classificazione come insediamento storico. In questi casi le costruzioni di interesse culturale sono state pertanto assoggettati individualmente a disciplina di tutela.

#### 4.8.7.3 La consistenza abitativa dei centri storici

La capacità abitativa nei centri storici è stata stimata in prima approssimazione nello studio *Il sistema insediativo* compreso nel quadro conoscitivo, con criteri differenziati per gli edifici soggetti o meno a tutela.

In particolare, per gli edifici tutelati con disciplina confermativa, la capacità insediativa è stimata sul volume dei corpi edilizi. E' stato stimato in 400 metri cubi il volume per ogni singola unità abitativa. I valori delle tabelle sopraesposti sono pertanto indicativi poiché la stima volumetrica degli edifici ottenuta incrociando i dati catastali dell'edificio e i valori ottenuti dal rilievo del patrimonio edilizio è comunque approssimativa.

| comune       | abitazioni esistenti | intensificazioni ammissibile | totale |
|--------------|----------------------|------------------------------|--------|
|              | n                    | n                            | n      |
| Montefiorino | 292                  | 100                          | 392    |
| Palagano     | 186                  | 49                           | 235    |
| Prignano     | 224                  | 41                           | 265    |
| totale       | 702                  | 190                          | 892    |

#### 4.8.8 L'insediamento residenziale consolidato

##### 4.8.8.1 Le potenzialità di intensificazione

Lo studio *Il sistema insediativo* ha quantificato le potenzialità di intensificazione sostenibile degli ambiti consolidati (comprensivi dei centri storici), a partire dai dati analitici che il quadro conoscitivo ha reso disponibili sul patrimonio edilizio, sulle dotazioni territoriali e sull'ambiente, e valutati in relazione a:

- la capacità delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi già esistenti in eccedenza agli standard regionali di sostenere un maggiore carico insediativo;
- le condizioni di salubrità e sicurezza ambientale;
- la salvaguardia e il miglioramento della qualità degli insediamenti, con particolare riferimento alla coerenza della composizione tipologica e delle altezze dei fabbricati;
- le condizioni di stabilità geologica.

Le potenzialità delle reti di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica e delle reti di telecomunicazioni risultano sufficienti ad alimentare le nuove utenze che risultano

ammissibili nel rispetto dello standard di cui sopra.

Le reti idraulica e di fognatura, oggetto degli approfonditi studi non pongono limitazioni a incrementi di capacità insediativa del territorio urbanizzato, che non comportando comunque ulteriori significative impermeabilizzazioni di suolo non comportano aggravii per il sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

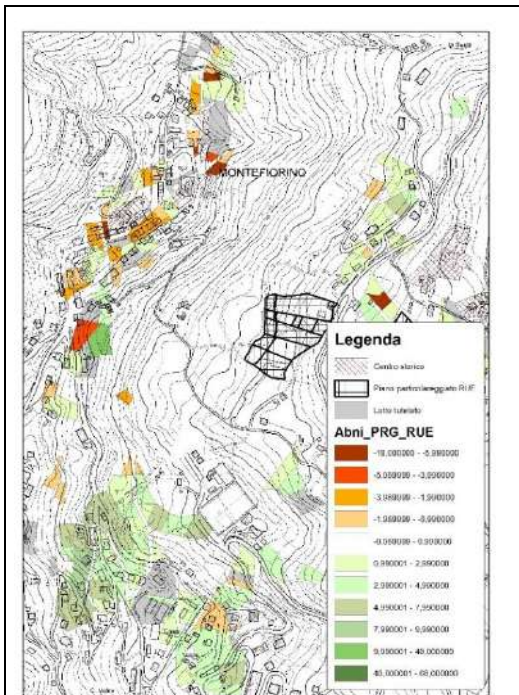
A parte casi molto particolari, le situazioni locali di deficit di parcheggi pubblici sono compensate dall'adeguata disponibilità di spazi privati per la sosta e il ricovero delle autovetture. La disponibilità di parcheggi non si configura come un fattore limitativo di una politica di intensificazione diffusa, anche nelle zone che ne sono meno fornite.

Il fattore limitativo più restrittivo risulta dalle valutazioni ed elaborazioni sui caratteri tipologici e qualitativi dei tessuti edilizi in funzione della salvaguardia e miglioramento della qualità degli insediamenti.

| intensificazione sostenibile                                        | Montefiorino | Palagano     | Prignano     |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| fattore limitativo                                                  | abitazioni   | abitazioni   | abitazioni   |
| le potenzialità inesauste delle dotazioni;                          | ≤ 1.413      | ≤ 1.246      | ≤ 1.625      |
| le condizioni di salubrità e sicurezza ambientale;                  | illimitato   | illimitato   | illimitato   |
| la salvaguardia e il miglioramento della qualità degli insediamenti | ≤ 597        | ≤ 537        | ≤ 589        |
| stabilità geologica                                                 | ≤ 597        | ≤ 537        | ≤ 589        |
| <b>massima intensificazione sostenibile</b>                         | <b>≤ 597</b> | <b>≤ 537</b> | <b>≤ 589</b> |

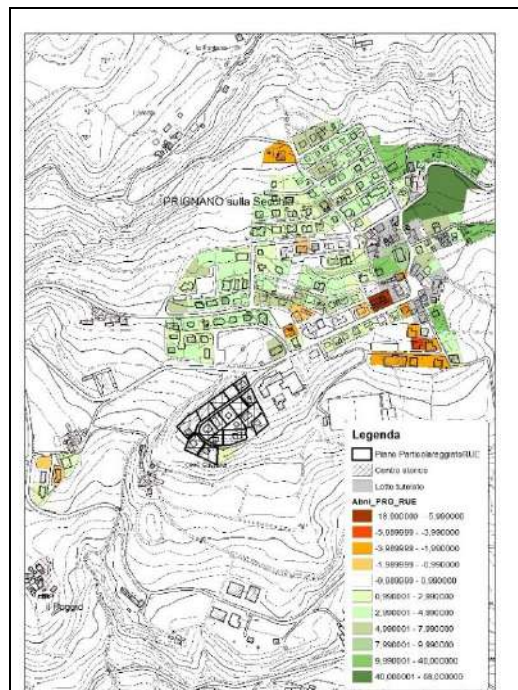
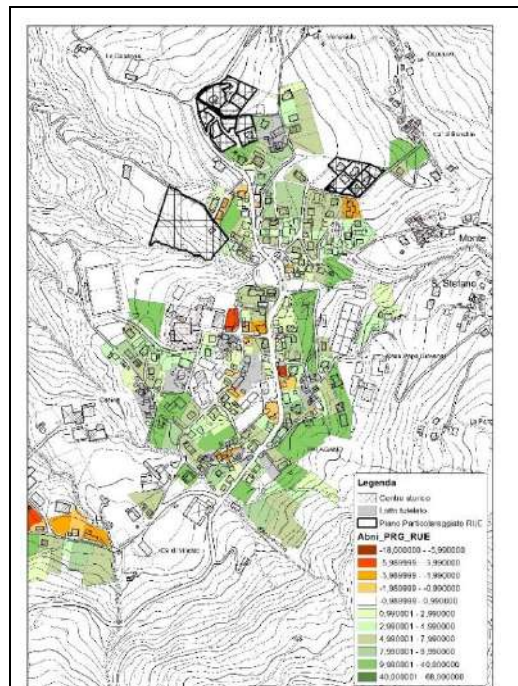
I cartogrammi che seguono mostrano esempi delle variazioni nel numero di abitazioni edificabili ammesse dalla nuova disciplina urbanistica rispetto alla potenzialità edificatoria ammessa dagli indici dei piani regolatori previgenti.

I colori della scala cromatica dall'ocra al rosso distinguono le particelle per le quali la nuova disciplina accresce la capacità insediativa, i colori verdi indicano quelle in cui la capacità abitativa viene diminuita.



I dati riepilogativi del numero di abitazioni ammissibili per la sostenibilità dell'intensificazione sono stati scorporati per ogni centro abitato dei tre comuni e riportati nelle tabelle alla pagina che segue.

Come sarà puntualmente esposto qui più avanti, la possibilità di intensificazione del territorio urbanizzato subisce un forte ridimensionamento a Palagano e Prignano, minore a Montefiorino, che alcuni anni fa ha dimezzato gli indici di edificabilità.



**Comune di Montefiorino**

| nucleo urbanizzato | abitazioni esistenti | edificabilità confermata sui lotti inattuati | intensificazione sostenibile del tessuto edificato | capacità insediativa sostenibile totale |
|--------------------|----------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|                    | ab.ni                | ab.ni                                        | ab.ni                                              | ab.ni                                   |
| la Verna           | 180                  | 45                                           | 50                                                 | 275                                     |
| Prada              | 46                   | 0                                            | 41                                                 | 87                                      |
| Pianezzo           | 82                   | 18                                           | 57                                                 | 157                                     |
| Vitriola           | 132                  | 38                                           | 62                                                 | 232                                     |
| Montefiorino       | 362                  | 60                                           | 80                                                 | 502                                     |
| Gusciola           | 124                  | 15                                           | 65                                                 | 204                                     |
| Farneta            | 247                  | 45                                           | 22                                                 | 314                                     |
| <b>totale</b>      | <b>1.173</b>         | <b>221</b>                                   | <b>377</b>                                         | <b>1.771</b>                            |

**Comune di Palagano**

| nucleo urbanizzato | abitazioni esistenti | edificabilità confermata sui lotti inattuati | intensificazione sostenibile del tessuto edificato | capacità insediativa sostenibile totale |
|--------------------|----------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|                    | ab.ni                | ab.ni                                        | ab.ni                                              | ab.ni                                   |
| Monchio            | 338                  | 113                                          | 15                                                 | 466                                     |
| Palagano           | 538                  | 116                                          | 128                                                | 782                                     |
| Boccassuolo        | 128                  | 38                                           | 26                                                 | 192                                     |
| Lama di Monchio    | 60                   | 7                                            | 3                                                  | 70                                      |
| Costrignano        | 121                  | 42                                           | 30                                                 | 193                                     |
| Savoniero          | 71                   | 19                                           | 29                                                 | 119                                     |
| <b>totale</b>      | <b>1256</b>          | <b>335</b>                                   | <b>231</b>                                         | <b>1822</b>                             |

**Comune di Prignano sulla Secchia**

| nucleo urbanizzato  | abitazioni esistenti | edificabilità confermata sui lotti inattuati | intensificazione sostenibile del tessuto edificato | capacità insediativa sostenibile totale |
|---------------------|----------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|                     | ab.ni                | ab.ni                                        | ab.ni                                              | ab.ni                                   |
| Castelvecchio       | 83                   | 6                                            | 11                                                 | 100                                     |
| Prignano sulla      | 465                  | 68                                           | 102                                                | 635                                     |
| Saltino             | 78                   | 16                                           | 34                                                 | 128                                     |
| Pugnago             | 59                   | 9                                            | 12                                                 | 80                                      |
| la Pioppa           | 48                   | 15                                           | 7                                                  | 70                                      |
| San Pellegrinetto   | 31                   | 8                                            | 11                                                 | 50                                      |
| Moncerrato          | 77                   | 8                                            | 10                                                 | 95                                      |
| Pescarola di sopra  | 68                   | 4                                            | 30                                                 | 102                                     |
| Montebaranzone      | 163                  | 49                                           | 69                                                 | 281                                     |
| case Azzoni         | 138                  | 11                                           | 21                                                 | 170                                     |
| La Volta di Santino | 59                   | 6                                            | 19                                                 | 84                                      |
| la Fredda           | 32                   | 46                                           | 17                                                 | 95                                      |
| <b>totale</b>       | <b>1301</b>          | <b>246</b>                                   | <b>343</b>                                         | <b>1890</b>                             |

La conferma di previsioni non attuate

Ovviamente nell'intensificazione del territorio urbanizzato un peso rilevante ha l'utilizzo dei lotti edificabili disposti dai piani regolatori e tuttora inattuati.

Lo studio *Il sistema insediativo* comprende al capitolo 7.1 una dettagliata valutazione della possibilità di conferma delle zone residenziali previste dai piani regolatori previgenti, in riferimento alle condizioni di stabilità. Le

verifiche geologiche appositamente effettuate in riferimento al disposto dell'articolo 15 del PTCP hanno diagnosticato come confermabili, al caso in subordine a specifici approfondimenti preventivi a ciascun intervento, le seguenti estensioni di zone residenziali non edificate:

| comune        | in zone di espansione conferibili | in zone di completamento conferibili | totale         |
|---------------|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------|
|               | mq                                | mq                                   | mq             |
| Montefiorino  | 51.344                            | 85.379                               | 136.723        |
| Palagano      | 57.331                            | 134.672                              | 192.003        |
| Prignano      | 55.517                            | 124.710                              | 180.227        |
| <b>totali</b> | <b>164.192</b>                    | <b>344.761</b>                       | <b>508.953</b> |

Ha interesse inoltre osservare che le verifiche di natura geologia e urbanistica hanno portato a una riduzione di oltre dieci ettari nella superficie edificabile a residenza con intervento diretto, rispetto all'estensione delle zone di completamento nel territorio urbanizzato, nonostante in questa siano state incluse le zone di espansione attuate.

#### 4.8.8.2 La capacità insediativa dell'insediamento residenziale urbano

La parziale conferma delle previsioni dei piani regolatori vigenti rimaste inattuata e l'intensificazione quantificata come sostenibile dall'insediamento residenziale urbano assegnano nel loro insieme capacità insediative aggiuntive all'esistente, che sono dettagliatamente espresse nei prospetti che seguono.

È importante in proposito un confronto con l'incremento di capacità insediativa assegnato dai piani regolatori vigenti. Il prospetto che segue mostra una diminuzione sostanziale, conseguente alla sostituzione degli indici indifferenziati con una disciplina articolata in relazione alle specifiche caratteristiche e condizioni delle diverse parti del territorio urbanizzato.

| comune        | capacità da PRG delle zone B e C urbanizzate | capacità assegnata dal PUG al territorio urbanizzato |
|---------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|               | abitazioni                                   | abitazioni                                           |
| Montefiorino  | 1.334                                        | 1.375                                                |
| Palagano      | 3.220                                        | 1.587                                                |
| Prignano      | 2.653                                        | 1.627                                                |
| <b>totale</b> | <b>7.207</b>                                 | <b>4.589</b>                                         |

Il grado e i tempi di effettiva utilizzazione della maggiore capacità insediativa attribuita ai lotti esistenti sfuggono a una previsione deterministica. Il basso indice di saturazione dell'indice fondiario assegnato dal piano regolatore vigente, documentato alla sezione 2.4 della relazione di quadro conoscitivo *Sistema insediativo*, induce a collocare in una prospettiva di lungo termine il compimento dei processi di saturazione dei lotti ineditati e di intensificazione del patrimonio edilizio esistente.

Devono essere considerate le implicazioni pratiche che interventi edilizi di saturazione dell'indice comportano sui residenti. Implicano infatti lavori impegnativi, di sopraelevazione o ampliamento che non ammettono generalmente la permanenza delle famiglie residenti durante la conduzione dei lavori. Le possibilità dirette di realizzazione di nuove abitazioni nel territorio urbanizzato sono da vedersi prevalentemente nel recupero di sottotetti e spazi originariamente privi dei requisiti di abitabilità, o di frazionamento di abitazioni di ampia metratura, più che in addizioni alla sagoma (che pure non sono da escludersi).

Più che riferirsi a valutazioni deterministiche le politiche di intensificazione dovranno quindi fondarsi soprattutto su promozione e incentivi, mantenendo un costante monitoraggio dei processi che effettivamente avranno luogo.

Per soddisfare un requisito prescritto dal PTCP, si assume che nell'orizzonte temporale del PUG, stabilito dal PTCP in quindici anni, si traduca in concrete intensificazioni una quota del 15% della maggiore capacità insediativa sostenibile, corrispondente alle seguenti quantità (in media circa quindici abitazioni per comune ogni anno):

| comune        | da saturazione dell'edificato e recupero | dalla edificazione di lotti liberi | totale     |
|---------------|------------------------------------------|------------------------------------|------------|
|               | abitazioni                               | abitazioni                         | abitazioni |
| Montefiorino  | 50                                       | 150                                | 200        |
| Palagano      | 40                                       | 220                                | 260        |
| Prignano      | 60                                       | 200                                | 260        |
| <b>totale</b> | <b>150</b>                               | <b>570</b>                         | <b>720</b> |

Tali quantità corrispondono alle soglie massime che su disposizione dell'articolo 51, comma 2 del PTCP il PSC (ora il PUG) deve indicare, distintamente per gli Ambiti urbani consolidati, gli Ambiti da riqualificare, gli Ambiti per nuovi insediamenti e per il territorio rurale.

#### 4.8.9 Gli insediamenti produttivi nel territorio urbanizzato

##### 4.8.9.1 La disciplina generale degli insediamenti produttivi consolidati

Il PTCP non individua nel territorio dei tre comuni insediamenti produttivi di rilievo sovracomunale: tutti quelli esistenti sono pertanto classificati di rilievo comunale.

Gli stabilimenti industriali esistenti nel territorio rurale sono disciplinati dal PUG mediante apposite schede delle *Strategie locali*, e anch'essi qualificati come *Areali omogenei specializzati per attività produttive*, in considerazione anche dell'articolo 73 comma 3 del PTCP.

Caratteristiche e qualità di queste parti di territorio, sono valutate approfonditamente nella relazione *Il sistema insediativo* compresa nel quadro conoscitivo, nonché nella ValSAT.

Gli obiettivi specifici e i requisiti da osservarsi in questi areali quanto a dotazioni territoriali, destinazioni d'uso, modalità attuative, criteri e parametri edilizi, urbanistici ed ambientali, sono differenziati per ciascun areale dalle schede delle *Strategie locali*. Le *Norme generali* stabiliscono i criteri uniformi per l'intera estensione degli insediamenti produttivi consolidati.

La rilevazione speditiva delle attività presenti, effettuata su disposizione dell'articolo 58, comma 2 del PTCP, non ha riscontrato l'esistenza di situazioni problematiche o di disturbo pregresse, riconducibili al dominio della disciplina urbanistica, che non ha competenza sull'esercizio di specifiche attività né sulla loro modificazione in corso di tempo.

Le istanze concomitanti del razionale uso del suolo, del contenimento del suo consumo, e dell'adeguamento delle strutture edilizie al mutamento e allo sviluppo delle esigenze aziendali richiedono di ricercare in questi areali la massima intensificazione sostenibile. È quindi da favorirsi in linea generale una diffusa intensificazione edilizia, mediante ampliamenti del patrimonio edilizio esistente, in particolare con l'utilizzo degli spazi interstiziali in lotti contigui. La possibilità di intensificazione è comunque intrinsecamente limitata da:

- disponibilità delle prescritte dotazioni di parcheggi;
- disponibilità di adeguate infrastrutture per l'urbanizzazione;
- rispetto dei limiti di altezza e distanza.

Allo scopo di favorire l'intensificazione le schede delle *Strategie locali* non precostituiscono limitazioni della superficie utile edificabile, se non in casi particolari.

Questa determinazione, certamente innovativa rispetto alla prassi corrente di pianificazione, è fondata sulle analisi e sulle valutazioni espresse dalla relazione *Il sistema insediativo*, parte del quadro conoscitivo.

Le conclusioni raggiunte da tale studio sono state recepite dalle *Norme generali* con questa disposizione: *sono da favorirsi in linea generale ampliamenti del patrimonio edilizio esistente, in particolare l'utilizzo degli spazi interstiziali fra lotti contigui, in subordine alla necessaria disponibilità di parcheggi pubblici e di pertinenza e di infrastrutture per l'urbanizzazione e al rispetto dei limiti di altezza e delle distanze minime prescritti... che a questo scopo non deve preconstituire limitazioni della superficie utile edificabile, se non quando ricorrano casi particolari..*

Le strategie appropriate agli insediamenti produttivi consolidati agiscono pertanto essenzialmente su tre direttrici:

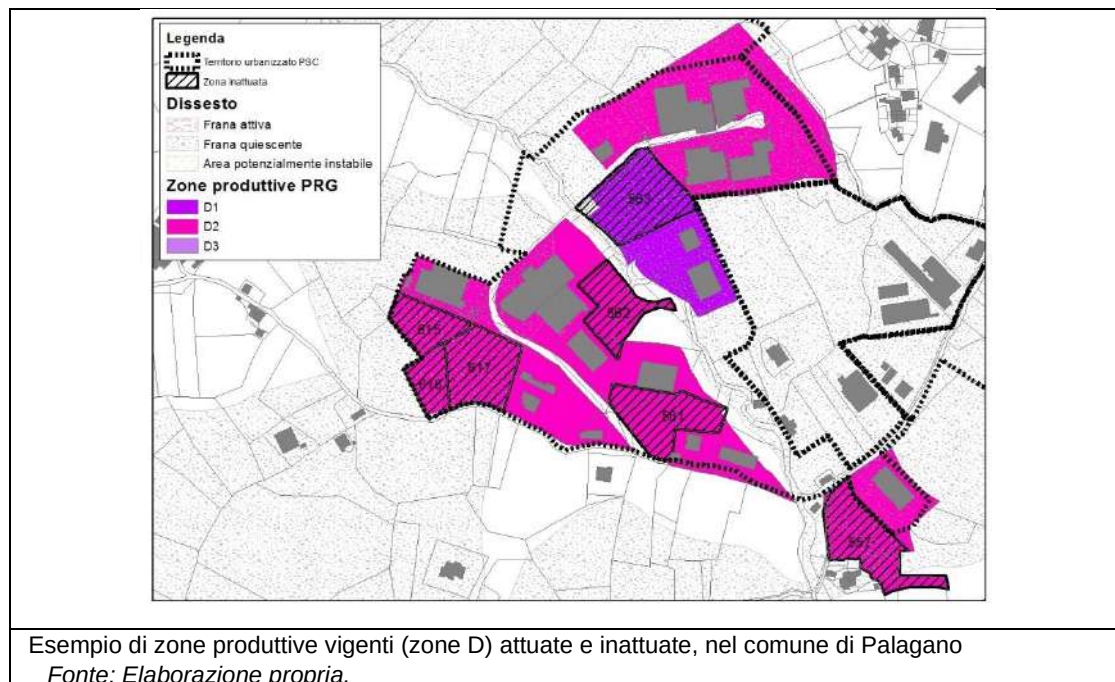
- ricercare e promuovere il più razionale utilizzo e l'intensificazione delle superfici fondiarie, in risposta alle esigenze di ampliamento e sviluppo delle aziende insediate; a questo scopo deve essere fatto particolare riferimento alle aree interstiziali, motivate dalla sola osservanza delle distanze dai confini, ma generalmente inutilizzate e inutilizzabili per le attività insediate;
- mantenere e al caso migliorare i sistemi infrastrutturali pubblici, particolarmente la viabilità;
- esigere la realizzazione e il mantenimento all'effettivo utilizzo di parcheggi di pertinenza in quantità proporzionata a un fabbisogno riferibile in questo caso alla superficie utile di progetto, con criterio statistico, o alla specifica attività, se disciplinabile.

#### **4.8.9.2 La disponibilità di lotti ineditati**

Con procedimento analogo a quello impiegato per le zone residenziali sono state individuate le zone produttive disposte dai vigenti piani regolatori e non ancora edificate, che pertanto risultano teoricamente disponibili come risposta al fabbisogno di ulteriori spazi per attività produttive. Sono stati considerati a questo scopo solo i lotti completamente liberi, riservando le possibilità di saturazione dei lotti parzialmente edificati alle esigenze di ampliamento delle attività già presenti.

Di seguito è mostrato l'esempio della zona industriale e artigianale di Palagano.





La relazione di quadro conoscitivo *Valutazioni sulla possibilità di conferma delle zone inattuate del piano regolatore* analizza lo stato di attuazione della pianificazione vigente evidenziando la disponibilità nei tre comuni di lotti inedificati in zone destinate a insediamenti produttivi nelle quantità qui di seguito indicate:

| comune        | zone inattuate | ricadenti in territorio rurale | ricadenti in territorio urbanizzato |
|---------------|----------------|--------------------------------|-------------------------------------|
|               | mq             | mq                             | mq                                  |
| Montefiorino  | 28.957         | 16.081                         | 12.874                              |
| Palagano      | 21.504         | 6.985                          | 14.519                              |
| Prignano      | 52.674         | 22.314                         | 30.360                              |
| <b>totale</b> | <b>103.135</b> | <b>45.380</b>                  | <b>57.753</b>                       |

La valutazione puntuale di queste aree inedificate ha mostrato problemi di compatibilità con le prescrizioni del PTCP per quasi un decimo della loro estensione totale.

| comune        | zone inattuate | di cui confermabili |
|---------------|----------------|---------------------|
|               | mq             | mq                  |
| Montefiorino  | 28.957         | 23.325              |
| Palagano      | 21.504         | 18.269              |
| Prignano      | 52.674         | 52.674              |
| <b>totale</b> | <b>103.135</b> | <b>94.268</b>       |

A questo proposito la conferma delle aree produttive già pianificate, sulle quali si sono consolidati affidamenti e spesso anche investimenti, deve essere considerata prioritaria, quando compatibile con fattori limitativi od ostativi di riferimento della ValSAT.

La disciplina degli ambiti specializzati per attività produttive edificati pone in forma più

semplice le medesime questioni discusse per gli ambiti urbani residenziali consolidati. La forma di piano da adottarsi sarà pertanto analoga per entrambe queste parti di territorio, con le ovvie differenze.

Spetta quindi principalmente alla *Disciplina urbanistica di dettaglio* provvedere alle integrazioni e adeguamenti degli insediamenti esistenti all'interno del territorio urbanizzato, entro i limiti quantitativi e in conformità ai criteri disposti dal PUG.

#### 4.8.9.3 *L'intensificazione degli ambiti produttivi consolidati*

La relazione *Il sistema insediativo*, parte del quadro conoscitivo, comprende al capitolo 7.2 un'analisi dei rapporti di copertura raggiunti nei lotti edificati, che sono stati assunti quali indicatori più efficaci delle modalità di utilizzo delle superfici fondiari. Nelle produzioni e attività più diffuse nell'intero distretto produttivo gli spazi posti a piani superiori hanno una funzione limitata esclusivamente all'amministrazione, servizio al personale e alla custodia, e non accolgono se non eccezionalmente spazi per lavorazioni o magazzini.

Dall'analisi risulta una distribuzione degli indici di copertura medi che varia da 0,17 a Prignano a 0,24 a Palagano, rispetto all'indice di utilizzazione fondiaria 0,60 disposto dai vigenti piani regolatori per le zone D di completamento.

E' un dato che conferma una condizione condivisa dalla generalità degli insediamenti produttivi a prevalente presenza di piccola industria e artigianato.

Dalla medesima analisi emerge anche la relazione che intercorre tra il rapporto di copertura e la superficie assoluta del lotto, sulla quale la superficie inedificabile per il rispetto delle distanze dai confini di proprietà incide in misura inversa all'estensione del lotto. Con tipi edilizi staccati, un rapporto di copertura del 60% non può essere raggiunto su lotti di superficie fondiaria inferiore a 2.000 mq, anche senza tenere conto dello spazio necessario ai parcheggi di pertinenza e alla manovra dei mezzi. Su un lotto di 1.000 mq la superficie coperta può raggiungere un massimo del 40%. Viceversa, lotti di grandi dimensioni possono superare rapporti di copertura molto elevati, anche superiori all'80%.

Il rapporto di copertura varia inoltre secondo il genere di attività: parcheggi e aree di manovra delle imprese di logistica e trasporto, piazzali di deposito di materiali per le imprese di costruzione incidono negativamente, mentre le attività manifatturiere tendono alla massima copertura. Anche l'anzianità dell'insediamento incide in misura significativa, per effetto della progressiva saturazione richiesta dalle crescenti esigenze poste dallo sviluppo aziendale.

Anche la densità di addetti alle unità locali, sia territoriale che fondiaria e sulla superficie coperta presenta grande variabilità, riferibile alle diverse lavorazioni, alle politiche e all'anzianità delle aziende.

I fattori che incidono sull'entità e qualità delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali e di pertinenza (ovvero i soli che abbiano rilevanza ai fini della pianificazione urbanistica) non sono correlabili alla superficie utile edificabile. Per la realtà di questi insediamenti produttivi non sussiste infatti una relazione quantificabile e prevedibile fra superficie utile e numero di addetti o movimentazione di merci. In altre parole, i fattori che incidono sull'entità e qualità delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali (ovvero i soli che abbiano rilevanza urbanistica) non sono correlabili alla superficie utile edificabile. L'unica correlazione può essere stabilita, in via statistica, con la superficie territoriale assegnata a ciascun insediamento produttivo, tenendo conto delle caratteristiche e della specializzazione del distretto, allo scopo di derivarne le grandezze necessarie a dimensionare i sistemi infrastrutturali e i servizi agli addetti e alle imprese.

Si deve quindi concludere che, in un sistema di produzioni che privilegia in via assoluta gli spazi a piano terreno, la disciplina degli insediamenti produttivi mediante limitazioni della superficie utile edificabile non corrisponde a ragioni fondate di equilibrio funzionale e razionalità dell'assetto urbanistico. Stabilire, come è consueto nella pianificazione urbanistica, un unico indice fondiario (0,60 nel

caso dei tre comuni) su lotti di superficie fondiaria variabile fra 1.000 e 70.000 metri quadrati non è quindi ragionevole: per i lotti più piccoli è un valore comunque irraggiungibile, per i lotti più estesi può essere uno spreco e una ingiustificata compressione di esigenze di sviluppo aziendale.

Considerata la mancanza di significatività della superficie utile negli insediamenti produttivi è dunque preferibile abbandonarne semplicemente l'impiego come fattore limitativo nella pianificazione. A circoscrivere le potenzialità di edificazione del lotto sono sufficienti i limiti di altezza e di distanza dai confini e l'obbligo di congrue dotazioni di parcheggi di pertinenza, riferite sia alla superficie utile che alle destinazioni d'uso di progetto.

È da considerare infine che le possibilità di intensificazione devono essere favorite anche negli ambiti produttivi consolidati, per le medesime ragioni di risparmio di suolo e pieno utilizzo delle potenzialità inesaurite delle dotazioni territoriali che motivano la ricerca dell'intensificazione degli insediamenti residenziali.

Dalle valutazioni compiute si può dunque concludere che le attività già presenti nelle zone produttive edificate godano generalmente di margini sufficienti all'ampliamento delle sedi ove ne ricorra la necessità.

Le istanze concomitanti del razionale uso del suolo, del contenimento del suo consumo, e dell'adeguamento delle strutture edilizie al mutamento e allo sviluppo delle esigenze aziendali, in relazione a nuove opportunità produttive, tecnologiche e occupazionali, richiedono che la disciplina degli ambiti produttivi consolidati vi promuova la massima intensificazione sostenibile nel rispetto dei fattori limitativi.

È quindi doveroso ricercare e promuovere il più razionale utilizzo e l'intensificazione delle superfici fondiariae, anche in riferimento alle aree interstiziali, richieste dalla sola osservanza delle distanze dai confini e frequentemente prive di utilizzo.

Le politiche appropriate agli ambiti specializzati per attività produttive consolidati devono pertanto agire essenzialmente secondo due criteri:

- ricercare e promuovere il più razionale utilizzo e l'intensificazione delle superfici fondiariae, con particolare riferimento alle aree interstiziali inutilizzate, senza superflue limitazioni della superficie utile edificabile, comunque circoscritta dalla osservanza di altezze massime e distanze dai confini;
- esigere tassativamente la realizzazione e il mantenimento all'effettivo utilizzo di

parcheggi di pertinenza in quantità proporzionata a un fabbisogno riferibile in questo caso alla superficie utile di progetto, con criterio statistico, o alla specifica attività, se disciplinabile.

Le schede della *Strategie locali* relative agli *Ambiti specializzati per attività produttive* non stabiliscono pertanto limiti precostituiti alla superficie utile edificabile nei diversi ambiti elementari, demandando alla componente regolativa del PUG il compito di quantificarla nei casi in cui la disciplina geometrica delle altezze e delle distanze non sia sufficiente ad assicurare condizioni locali di equilibrio.

Riguardo alla sostenibilità delle intensificazioni implicate dal superamento della disciplina per indici fondiari, l'unico fattore limitativo applicabile concerne la disponibilità di dotazioni territoriali.

Come già qui è stato riferito a proposito della residenza, le valutazioni compiute dai gestori non hanno individuato criticità nelle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da cui possano derivarsi limitazioni alla superficie utile negli ambiti specializzati per attività produttive.

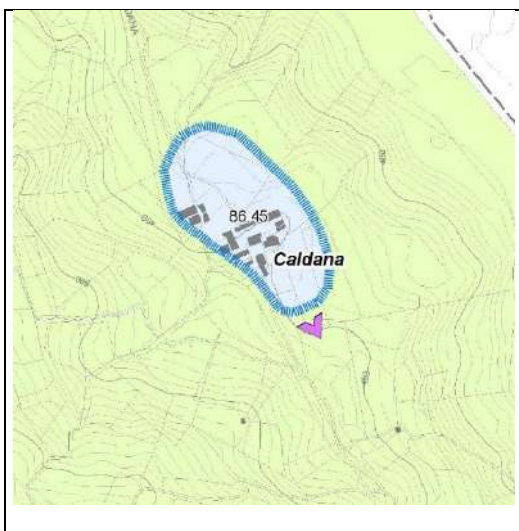
Una condizione di relativa carenza è da rilevare nella dotazione di attrezzature e spazi collettivi, esposta nel prospetto che segue. La valutazione in proposito è approfondita nella sezione 4.7.10 dedicata a tali dotazioni.

| comune        | superficie territoriale da piano | dotazione di attrezzature e spazi collettivi esistente | dotazione di attrezzature e spazi collettivi prevista |
|---------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|               | mq                               | mq                                                     | mq                                                    |
| Montefiorino  | 119.450                          | 3.500                                                  | 6.300                                                 |
| Palagano      | 95.000                           | 8.000                                                  | 14.300                                                |
| Prignano      | 131.800                          | 9.600                                                  | 16.000                                                |
| <b>totale</b> | <b>346.250</b>                   | <b>21.100</b>                                          | <b>36.600</b>                                         |

#### 4.8.10 Gli interventi di rigenerazione e sostituzione

Nel territorio dei tre comuni esistono due soli casi per cui sono da prevedersi interventi di rigenerazione o sostituzione, da regolarsi mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica. In entrambi i casi si tratta di allevamenti suinicoli.

##### ***L'areale 86.45, Caldana di Montefiorino, da rigenerare***



Il primo di questi, in località Caldana di Montefiorino, esteso 35.000 metri quadrati, consiste in impianti zootecnici da lungo in disuso e comprende due edifici abitativi di pregio storico-culturale e testimoniale.

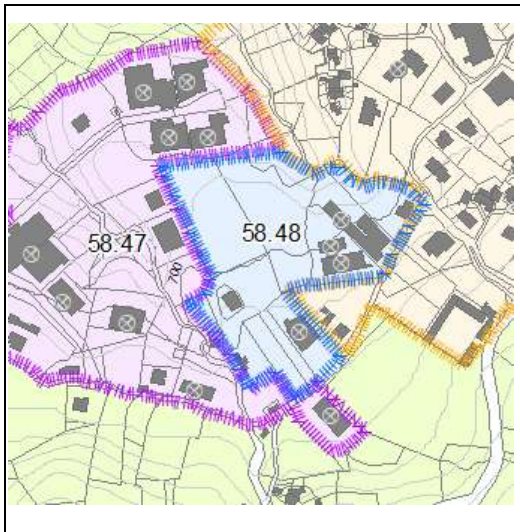
Il complesso impegna una superficie territoriale di 32.000 metri quadrati, è servito direttamente dalla strada provinciale, che qui ha livelli di servizio particolarmente elevati, ed è prevalentemente pianeggiante. È pertanto potenzialmente adatto alla localizzazione di attività produttive.

Destinazioni, dimensionamenti, modalità del recupero dovranno essere definiti dall'accordo operativo o dal piano particolareggiato di iniziativa pubblica, indicando gli edifici produttivi e residenziali da demolire e quelli ristrutturabili. In tale ambito dovranno trovarsi le soluzioni progettuali per valorizzare gli edifici tutelati, e per garantire il minimo impatto paesaggistico e l'omogeneità formale del nuovo insediamento produttivo, cogliendo l'occasione per una sostanziale mitigazione paesaggistica.

##### ***L'areale 58.48, allevamento suinicolo a Palagano, da rigenerare***

Il secondo caso consiste in un allevamento suinicolo da carne di 28.000 metri quadrati, tuttora pienamente attivo. Contiguo al margine meridionale dell'abitato di Palagano, e a soli 150 metri dal plesso scolastico, pone evidenti

problemi di incompatibilità, che ne rendono indispensabile la più sollecita delocalizzazione.



A questo scopo l'attribuzione di una conveniente destinazione può risultare decisivo come incentivo al trasferimento, soddisfacendo al contempo corretti requisiti urbanistici quale ampliamento del capoluogo avvantaggiato dalla prossimità dei servizi di base. Poiché l'area di pertinenza dell'impianto ricade su frana quiescente, la *Relazione geologica e sismica*. *Valutazione sostenibilità geologica degli ambiti* elemento di quadro conoscitivo del piano e riportata nelle valutazioni di ValSAT ha ritenuto ammissibile la conferma del volume esistente, stimata in circa dodicimila metri cubi. La sostituzione e conversione di tale volume ad altre funzioni sono strettamente subordinate ad una ulteriore approfondita valutazione della sicurezza e stabilità del versante. Una fascia verde di adeguata ampiezza dovrà in ogni caso separare l'insediamento dall'insediamento produttivo esistente a sud ovest.

#### 4.8.11 Le nuove urbanizzazioni

##### 4.8.11.1 Opportunità in luogo di ambiti territoriali

La nuova legge urbanistica regionale non consente al PUG di dare una rappresentazione cartografica delle aree idonee ai nuovi insediamenti, come è finora sempre avvenuto con le zone di espansione dei piani regolatori e con gli ambiti per nuovi insediamenti dei PSC.

A norma dell'articolo 35, comma 6, la cartografia del PUG deve dare solo una *rappresentazione ideogrammatica* delle parti del territorio extraurbano, contermini al territorio urbanizzato, che:

- non presentano fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane e
- e beneficiano delle opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici.

In funzione di ciò, appositi elaborati devono dare *una puntuale rappresentazione dei sistemi ed elementi strutturali* del territorio extraurbano, di cui i principali sono:

- a) *il sistema delle infrastrutture per la mobilità, delle reti tecnologiche e dei servizi di rilievo sovracomunale esistenti o previsti dai piani e programmi;*
- b) *il sistema delle tutele ambientali, paesaggistiche e storico-culturali;*
- c) *le caratteristiche morfologiche o geologiche dei terreni;*
- d) *le caratteristiche dei suoli e dei servizi ecosistemici da essi svolti;*
- e) *le aree caratterizzate da situazioni di rischio industriale o naturale, comprese quelle che presentano situazioni di pericolosità sismica locale.*

Nell'ambito delle opportunità riconosciute dalla componente strategica del PUG, insediamenti di nuova urbanizzazione sono localizzati, qualificati e dimensionati per iniziativa privata, mediante l'accoglimento di proposte di accordo operativo, o per iniziativa pubblica, mediante la formazione di piani particolareggiati.

Con l'obiettivo di raggiungere il saldo zero del consumo di suolo entro il 2050, la nuova legge urbanistica regionale stabilisce nel tre per cento il limite massimo di incremento del territorio urbanizzato, che dall'articolo 5 risulta *consentito esclusivamente per opere pubbliche e opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico e per insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio, nei soli casi in cui non esistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso di aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse.*

Secondo il comma 3 del medesimo articolo *il consumo di suolo non è comunque consentito per nuove edificazioni residenziali, ad eccezione di quelle necessarie:*

- a) *per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;*
- b) *per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.*

Gli studi e le valutazioni compiuti nel percorso di formazione dei PSC non sono pertanto più traducibili in determinazioni di ambiti per nuovi insediamenti, ma mantengono piena efficacia ed utilità per comporre le determinazioni strategiche in ordine alle opportunità di nuove urbanizzazioni.

##### 4.8.11.2 Le nuove urbanizzazioni, dal PSC al PUG

Le ipotesi di nuove urbanizzazioni, che sono state formulate dalle amministrazioni in sede di indirizzi, proposte da richieste di varianti da parte di privati o comunque ritenute meritevoli di considerazione, unitamente alle previsioni non ancora attuate dei piani regolatori, sono state oggetto di accurate valutazioni di sostenibilità, fondate su sistematiche e approfondite conoscenze dei fattori limitativi o condizionanti.

Le valutazioni si sono concluse selezionando le previsioni che possono essere confermate e le ipotesi che risultano ammissibili.

La conferma di lotti edificabili e piani urbanistici attuativi convenzionati avviene mediante la loro inclusione nel territorio urbanizzato (in conformità all'articolo 32 della legge regionale) e con le disposizioni espresse dalla *Disciplina urbanistica di dettaglio*.

Riguardo alle ipotesi di sviluppi insediativi giudicati ammissibili, l'articolo 35 della legge non consente invece di tradurle in specifiche previsioni insediative, quali gli *Ambiti per nuovi insediamenti* della legge regionale 20/2000. In luogo di tali *Ambiti*, la conversione del PSC in PUG fa subentrare la nozione di *opportunità di sviluppo insediativo*. Non è questione nominalistica, ma una sostanziale innovazione, che deve trovare idonea rappresentazione e soprattutto appropriato luogo e forma nella *Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale*.

##### 4.8.11.3 I nuovi insediamenti nei PSC

##### *La valutazione delle ipotesi di localizzazione*

La selezione delle aree di studio da classificare nel PSC quali *Ambiti per nuovi*

*insediamenti* è stata orientata da tre criteri principali.

- la conferma selettiva di zone di espansione già disposte dai piani regolatori previgenti;
- la valutazione rigorosa di ipotesi di nuovi insediamenti considerate in sede di indirizzi;
- la valutazione di istanze presentate da privati.

Il primo criterio consiste in una valutazione delle zone di espansione residenziali e produttive disposte dai piani regolatori vigenti intesa a verificarne la possibilità di conferma. Quanto è già previsto dalla pianificazione è da considerarsi con priorità ai fini del soddisfacimento dei fabbisogni, in ragione sia della fondatezza delle scelte che li hanno originati, e che è ragionevolmente da presumersi sia in relazione agli affidamenti che tali previsioni hanno generato, e che sarebbe imprudente contraddire senza il supporto di concreti e attuali interessi pubblici.

Con il secondo criterio è operata una selezione delle *aree studio*, individuate in sede preliminare di indirizzi come candidate alla localizzazione di nuovi insediamenti.

Con il terzo criterio sono prese in considerazione le istanze di privati che hanno proposto il conferimento di destinazione edificatoria ad aree di rispettiva proprietà, da accogliersi solo come integrazione quantitativa delle localizzazioni individuate dai due primi criteri, se e in quanto necessaria od opportuna.

#### **La conferma di zone di espansione previste dai piani regolatori**

Il quadro conoscitivo comprende una analisi delle zone di espansione per residenza (zone C) disposte dai piani regolatori previgenti e non ancora attuate, in quanto non edificate o prive di piano urbanistico attuativo.

In tutti e tre i comuni sono presenti zone di espansione residenziale non attuate, che sono state quantificate al precedente paragrafo 2.4.6.1. Di queste la ValSAT svolta alla precedente Parte 3 ha confermato come *Ambiti per nuovi insediamenti* le quantità indicate dal seguente prospetto:

| comune        | zone di espansione inattuate | di cui confermabili |
|---------------|------------------------------|---------------------|
|               | mq                           | mq                  |
| Montefiorino  | 85.741                       | 51.344              |
| Palagano      | 136.423                      | 57.331              |
| Prignano      | 110.054                      | 55.517              |
| <b>totale</b> | <b>332.218</b>               | <b>164.192</b>      |

I fattori limitativi individuati dal quadro conoscitivo che hanno permesso di effettuare la valutazione di sostenibilità per la conferma delle zone C di piano regolatore, sono derivati In particolare, dalle disposizioni del PTCP, dalla condizione delle reti infrastrutturali e dai criteri di fattibilità e coerenza urbanistica. Il risultato di queste valutazioni è stato ulteriormente filtrato, espungendo le zone attuate e quelle oggetto di piano particolareggiato, già presentate alla sezione 1.2.2.3 della relazione di quadro conoscitivo *Il sistema insediativo*, ritenute incluse nel territorio urbanizzato.

A questo scopo in collaborazione con gli uffici tecnici dei tre comuni è stato effettuato il censimento dei piani particolareggiati vigenti nei tre comuni. I primi piani hanno date di approvazione dell'inizio degli anni '80, agli ultimi sono stati adottati in anni recenti. Nonostante il tempo anche lungo trascorso dalla data di approvazione, solo alcuni di questi piani sono stati completati. Si assume che le valutazioni geologiche presentate alla data di approvazione del piano siano valide, e da aggiornare in alcuni casi con ricerche ulteriori e aggiornate.

Nel caso di Palagano le zone di espansione classificabili come territorio urbanizzato per lo stato di attuazione che le contraddistingue (e peraltro già sostanzialmente ridimensionate da una recente variante in riduzione), sono ampiamente sufficienti a rispondere al sopravvenire di possibili nuove esigenze.

Nel comune di Montefiorino le zone di espansione già previste confermabili sono collocate in centri frazionali, mentre il capoluogo non ne dispone. É quindi indispensabile disporre in prossimità al capoluogo localizzazioni residenziali di modesta entità, nell'ordine di qualche decina di abitazioni, ma di elevato livello qualitativo e capacità attrattiva.

#### **Comune di Montefiorino**

| ambito        | località | superficie territoriale | origine | ab.ni     |
|---------------|----------|-------------------------|---------|-----------|
|               |          | mq                      |         | n         |
| 69.32         | la Verna | 12.761                  | PRG     | 18        |
| 68.39         | Pianezzo | 22.256                  | PRG     | 24        |
| <b>totale</b> |          | <b>35.017</b>           |         | <b>42</b> |



La condizione di Prignano è significativamente diversa. La prossimità fisica alla concentrazione di posti di lavoro nel pedemonte offre l'opportunità di un recupero di popolazione sostenuto da un'offerta abitativa la cui qualità e prezzo compensino il relativo disagio degli spostamenti per lavoro e per studio. Particolare importanza deve essere attribuita a questo scopo ai caratteri tipologici e qualitativi dell'insediamento, che possono essere conseguiti con un intervento unitario dimensionato attorno alle cinquanta abitazioni.

Le zone che hanno superato la selezione, da confermarsi nel PUG, hanno la consistenza esposta nei prospetti che seguono:

#### Comune di Prignano

| ambito | località           | superfici e territoriali<br>mq | origine | ab.ni     |
|--------|--------------------|--------------------------------|---------|-----------|
| 128.91 | Pescarola di sopra | 16.247                         | PRG     | 20        |
| 149.70 | casa Azzoni        | 32.299                         | PRG     | 45        |
| 130.90 | Pescarola di sopra | 5.738                          | PRG     | 4         |
| totale |                    | <b>54.284</b>                  |         | <b>69</b> |

La superficie territoriale delle zone di espansione residenziale previste dai piani regolatori vigenti confermate dal PSC come *Ambiti per nuovi insediamenti* è pertanto risultata complessivamente per i tre comuni di 89.300 metri quadrati, per una capacità insediativa di 111 abitazioni.

#### Le aree studio per nuovi insediamenti residenziali

Le localizzazioni aggiuntive di nuovi insediamenti prese in considerazione come aree di studio sulla base degli indirizzi assunti dalle amministrazioni comunali sono state esaminate dalla ValSAT quanto a compatibilità con i fattori limitativi individuati dal quadro conoscitivo,

L'esito della valutazione ha accertato la sostenibilità di nuove localizzazioni residenziali nelle quantità indicate dal seguente riepilogo:

#### Aree di studio per nuovi insediamenti

| c comune     | aree di studio | superficie territoriale<br>mq | di cui ammissibili<br>mq | per una capacità insediativa<br>ab.ni |
|--------------|----------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
|              | n              | mq                            | mq                       | ab.ni                                 |
| Montefiorino | 2              | 47.410                        | 40.568                   | 55                                    |
| Palagano     | 3              | 141.466                       | -                        | -                                     |
| Prignano     | 7              | 140.498                       | 44.892                   | 63                                    |
| totale       |                | <b>329.374</b>                | <b>85.460</b>            | <b>118</b>                            |

#### Le istanze di privati per nuovi insediamenti residenziali

Anche le istanze di privati tese a ottenere il conferimento di edificabilità per residenza sono state prese in considerazione fra i fattori propulsivi di trasformazioni del territorio e sottoposte al vaglio della ValSAT.

I fattori escludenti consistono principalmente nella disciplina delle aree in aree di dissesto o potenzialmente instabili e delle aree boschive e forestali disposta dal PTCP. Sono state inoltre considerate non ammissibili le proposte di nuovi insediamenti non contigui a parti di territorio urbanizzato e quindi isolati in territorio rurale.

L'esito della valutazione per le domande di trasformazione per nuovi ambiti residenziali ritenute ammissibili è riepilogato come segue.

#### Nuovi insediamenti proposti da privati

| comune       | superficie territoriale<br>mq | di cui ammissibili<br>mq | di cui ammissibili per nuovi ambiti | per una capacità insediativa<br>abni |
|--------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Montefiorino | 96.975                        | 5.517                    | -                                   | -                                    |
| Palagano     | 705.914                       | -                        | -                                   | -                                    |
| Prignano     | 968.536                       | 18.282                   | -                                   | -                                    |
| totale       |                               | <b>1.771.425</b>         | <b>23.799</b>                       | <b>-</b>                             |

Non viene accolta alcuna istanza di privati intesa alla previsione di espansioni, sia per ragioni di incompatibilità delle aree con le limitazioni del PTCP, sia perché nella valutazione del rispetto dei criteri urbanistici presentano problematiche legate all'accessibilità oppure non costituiscono nuovi insediamenti contigui al territorio urbanizzato. Nel caso di Palagano va osservato che la conferma delle aree pianificate dal piano regolatore e finora non utilizzate consente di coprire il fabbisogno di nuove aree residenziali.

#### Le relazioni con le infrastrutture del territorio e le dotazioni territoriali

Per la formazione del PSC adottato sono stati accertati tutti i fattori incidenti sulla fattibilità e sostenibilità di nuovi insediamenti nelle *aree di studio* appositamente e preventivamente individuate allo scopo di circoscrivere le analisi di quadro conoscitivo solo a ipotesi di sviluppi insediativi ragionevolmente attendibili.

Riguardo alla sostenibilità del maggior carico insediativo da parte del sistema della mobilità e dalle dotazioni territoriali di rilevanza locale, la valutazione di sostenibilità ambientale e

territoriale svolta alla Parte 3 della presente relazione ha assolto al compito di accertare la diversa condizione delle parti di territorio candidate a sviluppi insediativi.

Il quadro conoscitivo ha accertato inoltre che gli ambiti consolidati prossimi alle aree studiate dispongono di una dotazione di spazi e attrezzature collettive superiore allo standard, e che pertanto nessun apporto integrativo è da disporsi dagli ambiti per nuovi insediamenti. Le dotazioni territoriali per i nuovi insediamenti devono pertanto essere dimensionati solo in riferimento al loro individuale fabbisogno.

#### **Altri requisiti qualitativi dei nuovi insediamenti**

Il PTCP, all'articolo 79, ai fini della protezione e risanamento dall'inquinamento elettromagnetico, dispone che le *norme del PSC garantiscano all'assetto territoriale il rispetto dei limiti di esposizione ai campi magnetici*.

La ValSAT ha verificato compiutamente il pieno rispetto di questa disposizione in tutti gli ambiti presi in considerazione per nuovi insediamenti residenziali.

Riguardo alla qualità del clima acustico, l'articolo 78 del PTCP dispone *che le parti residenziali dei nuovi insediamenti siano concepite progettualmente in modo da conseguire i livelli di qualità dell'ambiente acustico corrispondenti alla classe III*.

La medesima direttiva inoltre attribuisce al POC<sup>2</sup> il compito di accertare la fattibilità degli interventi nel rispetto degli obiettivi di qualità definiti dalla classificazione acustica, attraverso una preliminare valutazione previsionale del clima acustico. Un esito negativo di tale valutazione renderebbe inattuabili trasformazioni urbanistiche disposte dal PUG, con conseguenze anche gravi. Nello svolgimento della ValSAT è stato quindi ritenuto indispensabile valutare già in sede preliminare la fattibilità delle determinazioni di PUG.

La *Strategie locali* del PUG stabiliscono le dotazioni territoriali da realizzarsi nei diversi ambiti elementari, con disposizioni atte ad assicurare la realizzazione contestuale degli insediamenti e delle relative dotazioni prescritte.

Quanto ai criteri insediativi e di assetto, per i nuovi insediamenti dei tre comuni il PSC adottato prescrive un assortimento tipologico non dissimile da quello prevalente nel territorio urbanizzato, corrispondente alle propensioni generali della domanda, all'istanza di conferma dei caratteri qualitativi generali dei centri urbani e alle esigenze di compatibilità paesaggistica. Ne consegue che le densità territoriali da

prevedersi corrispondono a quelle stimate nel territorio urbanizzato di ciascun comune dallo studio *Il sistema insediativo* compreso nel quadro conoscitivo: ovvero 13 abitazioni per ettaro per il comune di Montefiorino, 16 per Palagano, 15 per Prignano.

D'altra parte, in una realtà economica e sociale che per cinquant'anni ha trovato quasi unicamente nella casa in proprietà la risposta alla domanda di abitazioni (e in cui comunque il futuro non lascia prevedere alternative) è ineluttabile che le caratteristiche dell'offerta abitativa si conformino alle propensioni dei destinatari.

#### **Le determinazioni dei PSC sui nuovi insediamenti residenziali**

Gli *Ambiti per nuovi insediamenti* oggetto delle determinazioni esposte sinteticamente nei paragrafi precedenti sui criteri selettivi impiegati sulle zone inattuate, sulle aree studio indicate in sede di indirizzi alla pianificazione sulle domande di privati sono presentati dettagliatamente alle pagine seguenti, mediante estratti della *Strategie locali* e al caso della ValSAT.

Complessivamente nei tre comuni la capacità insediativa degli *Ambiti per nuovi insediamenti* ammonta a 229 abitazioni. La corrispondente offerta abitativa è rispondente ai criteri stabiliti in proposito dall'articolo 50 del PTCP.

In sei casi su nove, che corrispondono al 58,4% dell'estensione complessiva assegnata a nuovi insediamenti, sono confermate zone residenziali di espansione e per servizi di quartiere già comprese nei piani regolatori.

Nei tre casi di ulteriori previsioni due riguardano la possibilità di insediamenti integrativi del capoluogo di Montefiorino. La prima, della consistenza di 15 abitazioni va a costituire una marginatura all'estremità nord dell'abitato, come occasione di ricomposizione e mitigazione paesaggistica di una frangia percettibile a grande distanza, che confligge con la visuale della rocca. La seconda, capace di 40 abitazioni, è localizzata sull'unica area prossima al capoluogo, adiacente al territorio urbanizzato, non compresa in zona di forestazione né soggetta a dissesto, e ricadente entro la fascia di accessibilità pedonale del trasporto pubblico.

Il nuovo insediamento aggiuntivo a Prignano è localizzato in località La Fredda, in prossimità del limite settentrionale del territorio comunale e quindi alla concentrazione di posti di lavoro del pedemonte, e pertanto priva di alternative nella

<sup>2</sup> Da intendersi ora sostituito dagli accordi operativi o dai piani particolareggiati di iniziativa pubblica

sua potenzialità attrattiva, funzionale a un recupero di popolazione.

I prospetti che seguono espongono i dati complessivi relativi ai nuovi insediamenti previsti dai PSC adottati dai tre comuni.

#### Comune di Montefiorino

| ambito | località     | superficie territoriale | ab.ni     |
|--------|--------------|-------------------------|-----------|
|        |              | mq                      | n         |
| 83.40  | Montefiorino | 9.183                   | 15        |
| 75.38  | Belvedere    | 31.385                  | 40        |
| 69.32  | la Verna     | 12.761                  | 18        |
| 68.39  | Pianezzo     | 22.256                  | 24        |
| totale |              | <b>86.417</b>           | <b>97</b> |

#### Comune di Prignano sulla Secchia

| ambito | località           | superficie territoriale | ab.ni      |
|--------|--------------------|-------------------------|------------|
|        |                    | mq                      | n          |
| 153.75 | la Fredda          | 32.133                  | 55         |
| 128.91 | Pescarola di sopra | 16.247                  | 20         |
| 149.70 | Casa Azzoni        | 32.299                  | 45         |
| 130.90 | Pescarola di sopra | 5.738                   | 4          |
| 153.74 | la Fredda          | 12.759                  | 8          |
| totale |                    | <b>99.176</b>           | <b>132</b> |

#### Capacità insediativa degli Ambiti per nuovi insediamenti secondo i PSC adottati

| comune       | zone di espansione confermate dal PSC | ulteriori ambiti per nuovi insediamenti dal PSC | totale |
|--------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|--------|
|              | ab.ni                                 | ab.ni                                           | ab.ni  |
| Montefiorino | 42                                    | 55                                              | 97     |
| Palagano     | -                                     | -                                               | -      |
| Prignano sS  | 69                                    | 63                                              | 132    |

#### 4.8.11.4 Le strategie del PUG per le nuove urbanizzazioni

La selezione degli *Ambiti per nuovi insediamenti* effettuata per il PSC è stata fondata sul preventivo accertamento dei *fattori limitativi* e delle dotazioni territoriali disponibili, acquisito con quadro conoscitivo quale fondamento della ValSAT. Ha trovato quindi anticipata applicazione il criterio stabilito dall'articolo 35 comma 6 della legge urbanistica regionale, che prescrive al PUG di indicare, *attraverso apposita rappresentazione ideogrammatica..., le parti del territorio extraurbano, contermini al territorio urbanizzato, che non presentano fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane e che beneficiano delle opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione, secondo quanto previsto dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale.*

A questa disposizione è adempiuto con la cartografia *Sistemi ed elementi strutturali*, che dà rappresentazione per l'intero territorio comunale delle disponibilità di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere e dei fattori che precludono alla fattibilità

alle trasformazioni urbane o le pongono forti limitazioni.

#### 4.8.11.5 La disponibilità di dotazioni territoriali

Sono state considerate significative per le opportunità di sviluppi insediativi le seguenti dotazioni:

- possibilità di collegamento alle reti di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica a media tensione, rappresentate in cartografia con fasce laterali larghe 50 metri;
- possibilità di allacciamento alla rete fognaria, rappresentata con elementi lineari;
- servizi di base accessibili con una percorrenza non superiore a 400 metri, individuata in cartografia con buffer di corrispondente ampiezza;
- accessibilità pedonale alle linee di trasporto pubblico, anch'essa rappresentata con buffer di 400 metri.

Il fattore trasparenza assegnato alle rappresentazioni dei diversi elementi ne consente la leggibilità anche quando sovrapposti.



Per quanto concerne le nuove urbanizzazioni, la conversione del PSC in PUG consiste essenzialmente nella sostituzione delle disposizioni cogenti espresse dalla Disciplina degli ambiti territoriali del PSC per gli *Ambiti per nuovi insediamenti* con il mero riconoscimento di *Opportunità di sviluppo insediativo* in territorio rurale. La corrispondenza è ovvia, in quanto l'assenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti e la disponibilità di adeguate dotazioni territoriali è stata già accertata dalla ValSAT del PSC. La relativa disciplina urbanistica è rimessa ad appositi accordi operativi, rispondenti ai requisiti qualitativi e prestazionali indicati dalle *Strategie locali* e agli standard di legge.

Mediante un'appropriata rappresentazione ideogrammatica la cartografia del PUG distingue:

- le *Opportunità di sviluppo insediativo* che prendono il luogo degli ambiti per nuovi insediamenti individuati, e sono oggetto di specifiche strategie locali;
- le opportunità di addizioni di modestissima entità, i cui criteri sono stabiliti dalle *Norme generali*.

Le *Strategie locali*, disposte nei casi di maggiore rilevanza o entità, fanno propri gli obiettivi e i requisiti disposti dalla *Disciplina degli ambiti territoriali* del PSC adottato.

Di seguito sono presentate le conseguenti determinazioni sulla conversione dei PSC in PUG.

#### 4.8.11.7 Le opportunità di sviluppi insediativi per residenza

##### L'opportunità di sviluppo insediativo 128.91 – Pescarola di Sopra



L'opportunità si propone al margine sud del territorio consolidato di Pescarola di Sopra, su via Capanna e via Pescarola, viabilità esistente di accesso da sud e ovest all'abitato.

L'area è appropriata alla realizzazione di un insediamento residenziale di media densità, con elevata dotazione di aree per verde e attrezzature collettive, omogeneo al tessuto edilizio prevalente nel centro abitato.

Il contesto del paesaggio agrario è integro e di elevata qualità. Le progettazioni urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati, con altezze non oltre due piani fuori terra, e provvedendo alla mitigazione paesaggistica mediante cortine arboree. La capacità insediativa è prevedibile in circa 24 abitazioni. Secondo lo standard di qualità urbana adottato all'ambito compete una dotazione di attrezzature e spazi pubblici non inferiore a 1.500 metri quadrati.

In merito alle dotazioni territoriali la *Strategia locale* impartisce dettagliate prescrizioni sul sistema fognario subordinando la completa attuazione del carico urbanistico ammesso all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato, con un sistema di trattamento unico.

L'attuazione dell'ambito necessita inoltre del potenziamento della rete di adduzione acquedottistica e di una verifica del livello di adduzione della rete gas.

Riguardo alla sicurezza sismica, in base agli studi effettuati e alla microzonazione l'area è idonea ad uno sviluppo insediativo. In sede attuativa sono disposte ulteriori indagini.

##### L'opportunità di sviluppo insediativo 149.69 - Casa Azzoni



L'opportunità di sviluppo insediativo riguarda una porzione di territorio localizzato al margine orientale del nucleo consolidato di Casa Azzoni.

A sud è presente una fascia di attenzione della linea di alta tensione.

L'area ricade in una zona di ricarica delle falde, ed in particolare, in una fascia adiacente agli alvei fluviali con prevalente alimentazione



laterale subalvea. Il contesto è appropriato ad uno sviluppo insediativo prevalentemente residenziale, di bassa densità, con elevata dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi, anche a copertura del fabbisogno pregresso dell'insediamento esistente di Casa Azzoni, nonché a realizzare un'efficace mitigazione paesaggistica.

L'assetto insediativo osserverà i seguenti requisiti:

- altezza dei fabbricati non superiore di norma a due piani;
- elevata qualità degli spazi pubblici;
- mitigazione paesaggistica dell'insediamento rispetto al contesto rurale mediante cortine arboree;

E' prevedibile una capacità insediativa di 35 abitazioni circa. Secondo lo standard di qualità urbana adottato, e al fabbisogno arretrato dell'abitato esistente, è richiesta una dotazione di attrezzature e spazi pubblici non inferiore a 11.000 metri quadrati, da localizzare sul margine nord-ovest dell'ambito, in contiguità al territorio urbanizzato.

In sede di accordo operativo o di piani particolareggiati di iniziativa pubblica dovranno disporsi le migliori condizioni di accessibilità all'ambito, con l'adeguamento della sezione di via Guaitarola e il prolungamento di via F.lli Lanzotti.

L'attuazione necessita dell'estensione della rete idrica e dell'adeguamento della rete fognaria dell'agglomerato come da prescrizioni di HERA. Dovrà inoltre essere effettuata una verifica delle reti gas con la società erogatrice, al fine di individuare e risolvere eventuali criticità.

In sede di accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica dovranno realizzarsi le condizioni per la delocalizzazione del sito di emittenza radio televisiva, disposta dal PLERT in quanto non rispetta i limiti di distanza dal territorio urbanizzato.

Nella zona di rispetto delle frane attive potranno essere individuate esclusivamente aree di verde residenziale di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Riguardo alla sicurezza sismica, in base agli studi effettuati e alla microzonazione l'area è idonea ad uno sviluppo insediativo. In sede attuativa sono disposte ulteriori indagini.

### **L'opportunità di sviluppo insediativo 153.75 La Fredda**



L'opportunità di un importante sviluppo insediativo si presenta al margine est del nucleo abitato La Fredda ed è funzionale alla realizzazione di nuove attrezzature e spazi collettivi necessari alla frazione.

La zona è appropriata alla realizzazione di un insediamento residenziale di bassa densità, analogo al modello insediativo esistente.

La porzione di territorio interessata ricade in parte in zona di tutela ordinaria, in cui l'articolo 9, comma 14 del PTCP ammette *ampliamenti degli insediamenti esistenti limitatamente all'ambito collinare e montano, ove si dimostri l'esistenza di un fabbisogno locale non altrimenti soddisfacibile e l'assenza di rischio idraulico, purché le nuove previsioni non compromettano elementi naturali di rilevante valore, risultino organicamente coerenti con gli insediamenti esistenti, e consentano un idoneo inserimento paesaggistico e architettonico.*

Parte dell'area ricade in *zona di particolare interesse paesaggistico*, come disciplinata dall'articolo 39 del PTCP, che al comma 11 ammette ulteriori aree a destinazione d'uso extra agricola, ove siano dimostrate *l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili e la compatibilità delle con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti.*

Tali dimostrazioni, come pure quelle richieste dall'articolo 9 del PTCP sopra citato, dovranno essere rese in sede di accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

L'assetto insediativo rispetterà i seguenti requisiti:



- altezza dei fabbricati non superiore di norma a due piani;
- alta qualità degli spazi pubblici e dell'arredo urbano, con l'attuazione di assi stradali alberati e opportune aiuole verdi;
- mitigazione paesaggistica dell'insediamento rispetto al contesto rurale mediante cortine arboree;
- applicazione di una distanza di rispetto di almeno 15 metri dalla strada provinciale.

Preventivamente all'attuazione dovranno studiarsi le migliori condizioni di accessibilità. In particolare, saranno da approfondire e da coordinare con la Provincia le connessioni tra la viabilità interna all'ambito e la strada provinciale.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione di singoli trattamenti privati da autorizzarsi, o alla realizzazione di un sistema di collettamento unitario da collegarsi alla rete fognaria di Casa Azzoni.

Inoltre l'attuazione dell'ambito necessita del potenziamento della rete di adduzione idrica esistente. In sede di progettazione preliminare dovrà essere effettuata una verifica del livello di adduzione delle reti gas con la società erogatrice dei servizi, al fine di individuare e risolvere eventuali criticità.

La capacità insediativa prevedibile è approssimativamente di 48 abitazioni. La dotazione minima di aree per attrezzature e spazi collettivi è 3000 mq in conformità allo standard di qualità urbana adottato.

Riguardo alla sicurezza sismica, in base agli studi effettuati e alla microzonazione l'area è idonea ad uno sviluppo insediativo. In sede attuativa sono disposte ulteriori indagini.

#### **L'opportunità di sviluppo insediativo 68.39 Pianezzo**



L'opportunità di sviluppo insediativo per la realizzazione di un insediamento residenziale di bassa densità riguarda un allevamento suinicolo dismesso ubicato al margine sud del nucleo

abitato Cà della Poldà - Pianezzo, già classificato dal piano regolatore come zona di espansione residenziale.

Il contesto è un paesaggio agrario integro e di elevata qualità. Progettazione urbanistica e edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati.

L'attuazione della trasformazione è subordinata alla bonifica delle strutture dell'allevamento dismesso presente nell'ambito.

L'assetto insediativo rispetterà i seguenti requisiti:

- - l'altezza degli edifici non dovrà superare i due piani fuori terra.
- - l'intero insediamento dovrà mantenere i caratteri di minimo impatto paesaggistico-ambientale mediante cortine arboree.

Come capacità insediativa complessiva sono prevedibili approssimativamente 24 abitazioni. Secondo lo standard di qualità urbana adottato all'ambito compete una dotazione di attrezzature e spazi pubblici non inferiore a 1.800 metri quadrati, convertibili in dotazione ecologica di verde privato perimetrale di mitigazione paesaggistica.

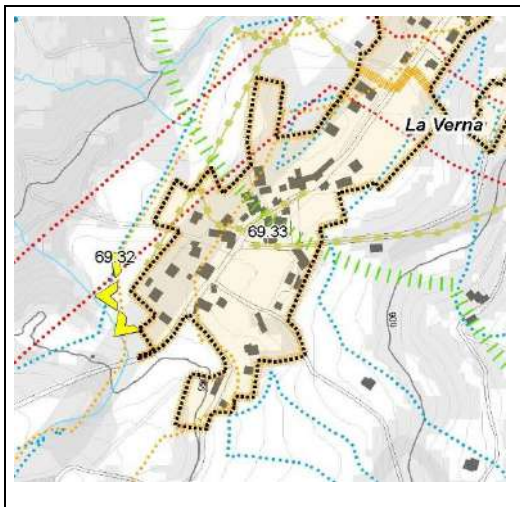
La completa attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione di un nuovo impianto di depurazione, all'adeguamento della distribuzione viaria interna, nonché alla verifica del livello di adduzione delle reti gas, al fine di individuare e risolvere eventuali criticità.

L'accordo operativo, o il piano particolareggiato di iniziativa pubblica, dovrà individuare l'area per la localizzazione del nuovo depuratore comune ai nuclei urbanizzati di Prada, Casola e Pianezzo.

Per quanto riguarda la sicurezza sismica, in base agli studi effettuati e sulla microzonazione l'ambito risulta idoneo dai punti di vista geologico, geotecnico e sismico per un suo inserimento nel PUG del comune di Montefiorino, e in sede attuativa sono disposti ulteriori approfondimenti idrogeologici e sismici.

Riguardo alla sicurezza sismica, in base agli studi effettuati e alla microzonazione l'area è idonea ad uno sviluppo insediativo. In sede attuativa sono disposte ulteriori indagini.

### **L'opportunità di sviluppo insediativo 69.32 La Verna**



L'opportunità di sviluppo insediativo è individuata al margine sud-ovest del nucleo urbanizzato di La Verna, in un'area semi pianeggiante, a valle della linea di crinale coincidente con la Strada Provinciale 32, tra un'ampia area forestale e il limite urbanizzato.

Dall'utilizzo dell'opportunità è atteso il completamento del margine del nucleo abitato, ad esso morfologicamente coerente.

La zona è compresa in un paesaggio agrario integro e di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con sistemazioni appropriate.

Il modello insediativo dovrà uniformarsi all'impianto morfologico del contesto, con altezze non superiori a due piani fuori terra.

La capacità insediativa prevedibile è di circa 18 abitazioni. Secondo lo standard di qualità urbana adottato all'ambito compete una dotazione di attrezzature e spazi pubblici non inferiore a 1.350 metri quadrati.

L'attuazione dovrà comprendere la realizzazione di una fascia verde al margine esterno, con funzione di mitigazione visiva dell'abitato esistente e nuovo, in posizione potenzialmente critica nel paesaggio di crinale.

L'attuazione è condizionata inoltre alla realizzazione di un nuovo impianto di trattamento reflui di livello superiore.

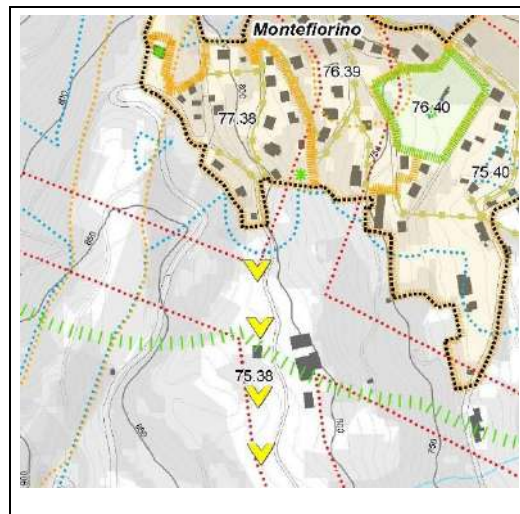
In sede di progettazione preliminare dovrà essere effettuata una verifica del livello di adduzione delle reti gas con la società erogatrice dei servizi, al fine di individuare e programmare gli interventi atti a risolvere eventuali criticità.

L'accessibilità viaria dovrà adeguare l'immissione della strada vicinale nella SP 32.

Riguardo alla sicurezza sismica, in base agli studi effettuati e alla microzonazione l'area è

idonea ad uno sviluppo insediativo. In sede attuativa sono disposte ulteriori indagini.

### **L'opportunità di sviluppo insediativo 75.38 Via Belvedere**



L'opportunità è riconosciuta oltre il margine sud del capoluogo Montefiorino, lungo via Belvedere, per la realizzazione di un insediamento residenziale di bassa densità omogeneo al tessuto edilizio prevalente nel territorio consolidato del capoluogo.

Particolare attenzione sarà da porsi in fase progettuale alle condizioni di inserimento e di impatto paesaggistico dell'insediamento.

L'area si inserisce in un paesaggio agrario integro e di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con sistemazioni appropriate.

La capacità insediativa complessiva è prevedibile approssimativamente in 40 abitazioni. Secondo lo standard di qualità urbana fatto proprio dalla *Strategia*, al nuovo insediamento compete una dotazione di attrezzature e spazi pubblici non inferiore a 3.000 metri quadrati, convertibili in dotazioni ecologiche. L'assetto insediativo rispetterà i seguenti requisiti:

- altezza dei fabbricati non superiore di norma a due piani fuori terra;
- mitigazione paesaggistica dell'insediamento mediante adeguate cortine arboree;
- opportuna sistemazione dell'affaccio dell'ambito su via Belvedere.

La nuova urbanizzazione è condizionata al collegamento della rete fognaria alla rete esistente, ed allacciabile alla rete idrica attraverso la costruzione di una nuova condotta e al potenziamento della rete come da prescrizioni di HERA. In sede di progettazione preliminare dovrà essere effettuata una verifica del livello di adduzione delle reti gas con la

società erogatrice dei servizi, al fine di individuare risolvere eventuali criticità.

In sede di accordo operativo o di piano particolareggiato di iniziativa pubblica dovranno realizzarsi le condizioni per la delocalizzazione del sito di emittenza radio televisiva, come prescritto dal PLERT in quanto non rispetta i limiti di distanza dal territorio consolidato.

L'accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica dovrà inoltre valutare la possibilità di delocalizzare il centro aziendale esistente su via Belvedere per una migliore qualità sanitario-ambientale dell'ambito.

#### **L'opportunità di sviluppo insediativo 83.40 Montefiorino**



L'opportunità ricorre al margine nord del capoluogo Montefiorino.

Da questa opportunità è auspicato il completamento del margine nord del territorio consolidato del capoluogo mediante un insediamento di modestissima entità, al fine di migliorare sostanzialmente il margine urbano di crinale, visibile ad amplissimo raggio, in particolare dal parco di Monte Santa Giulia.

L'assetto insediativo rispetterà i seguenti requisiti:

- altezza dei fabbricati non superiore a due piani;
- mitigazione paesaggistica dell'insediamento rispetto al contesto rurale con la collocazione e il mantenimento di cortine arboree di specie autoctone ad alto fusto.

La capacità insediativa è stimabile in circa 15 abitazioni, a cui, secondo lo standard di qualità urbana adottato, corrisponde una dotazione di 1125 metri quadrati di attrezzature e spazi pubblici.

L'attuazione è condizionata al collegamento della rete fognaria alla rete esistente con la contestuale risoluzione dei problemi di ingresso di acque bianche al depuratore. L'insediamento

è allacciabile alla rete idrica attraverso la costruzione di una nuova condotta di collegamento con il serbatoio ospitato nella Rocca. In sede di progettazione preliminare dovrà essere effettuata una verifica del livello di adduzione delle reti gas con la società erogatrice dei servizi, al fine di individuare e programmare la risoluzione di eventuali criticità.

Riguardo alla sicurezza sismica, in base agli studi effettuati e alla microzonazione l'area è idonea ad uno sviluppo insediativo. In sede attuativa sono disposte ulteriori indagini.

#### **4.8.11.8 Gli insediamenti per attività produttive**

Il territorio dei tre comuni non è interessato da aree produttive di rilievo sovracomunale.

Per le aree di rilievo comunale il PTCP dispone con l'articolo 58 una disciplina fortemente restrittiva, che impone il mantenimento di un bilancio territoriale a saldo zero all'interno degli ambiti territoriali delle Unioni o Associazioni di Comuni e negli *Ambiti territoriali di coordinamento delle politiche territoriali sulle aree produttive*. L'osservanza del saldo zero deve essere dimostrata mediante la *verifica della disponibilità e dello stato di attuazione di previsioni insediative di aree produttive non utilizzate contenute negli strumenti urbanistici vigenti, e alla correlata possibilità da parte dei Comuni di definire politiche di coordinamento dell'offerta*. In altri termini, una maggiore estensione di aree di rilievo comunale in un comune deve essere compensata da una corrispondente riduzione in territori di altri comuni.

A norma dell'articolo 58, comma 4 del PTCP nel caso dei comuni di Montefiorino, Palagano e Prignano l'accertamento delle *aree produttive non utilizzate*, le valutazioni, il bilancio a saldo zero e gli accordi territoriali dovrebbero coinvolgere tutti i comuni dell'Unione del distretto ceramico. Secondo l'articolo 59.7, comma 3 tuttavia, nei territori della collina e della montagna sono consentiti, ove manchi l'accordo territoriale e *secondo le modalità di cui al comma 4 dell'art. 58* (cioè nell'osservanza del saldo zero), *soltanto adeguamenti delle zone produttive esistenti purché di modesta consistenza, rispondenti ai fabbisogni di natura meramente locale che devono essere motivati in relazione alle dinamiche socio-economiche, condizionati alla capacità delle reti infrastrutturali esistenti, all'influenza sui fattori di criticità ambientale e con riferimento agli esiti di analisi e valutazione delle aree produttive esistenti di cui all'art. 58*.

Dagli studi *Lo scenario socioeconomico e Il sistema insediativo*, prodotti nell'ambito del quadro conoscitivo, non sono risultati fabbisogni di ambiti specializzati per attività produttive di

nuovo insediamento, in quanto la disponibilità di aree già disposte e urbanizzate, nonché la conversione a uso produttivo dell'allevamento dismesso di Grovaieda (classificato dal PUG come *Ambiti da riqualificare*) risulta sufficiente a soddisfare le esigenze di ulteriori attività produttive che intendano insediarsi.

Le valutazioni in ordine a ipotesi di nuovi *ambiti specializzati per attività produttive* sono state pertanto circoscritte all'esame delle domande presentate da privati intese ad ottenere tale classificazione su aree di proprietà, e alla considerazione di opportunità di adeguamento e completamento di ambiti produttivi consolidati.

Le istanze di privati tese a ottenere il conferimento di edificabilità per attività produttive, sono state comprese fra i fattori propulsivi di trasformazioni del territorio considerate alla Parte 2 di questa relazione, e sottoposte al vaglio della ValSAT alla Parte 3.

Complessivamente è stata richiesta la classificazione di circa 170.000 metri quadrati di territorio attualmente agricolo, che sono stati valutati in relazione alle limitazioni comportate dalle condizioni di dissesto e dalla forestazione, in conformità alla disciplina del PTCP, nonché alle condizioni di compatibilità con il contesto e alle relazioni con il territorio urbanizzato.

Dalla valutazione nessuna delle proposte di nuovi ambiti produttivi è risultata ammissibile.

#### 4.8.12 Le strategie per il territorio rurale

##### 4.8.12.1 I riferimenti nell'ordinamento

Gli obiettivi della pianificazione nel territorio rurale sono stabiliti dall'articolo 36 della legge regionale 24/2017, che non si discosta dai principi della legge 20/2000. La pianificazione del territorio rurale infatti:

- persegue la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari,
- salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che lo connotano,
- valorizzando altresì l'agricoltura periurbana e i parchi agricoli.
- dettare la disciplina degli usi e delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie che siano funzionali all'attività agricola e a quelle ad essa connesse
- in conformità alle disposizioni di tutela e valorizzazione del valore paesaggistico del territorio rurale, stabilite dal PTPR,
- nel rispetto della disciplina ambientale.

Il piano persegue altresì:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole
- promuovendo gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati aziendali
- la realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa... soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse... e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.

Anche il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è regolato secondo criteri non dissimili da quelli della legge regionale 20/2000, con priorità al recupero e valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, ricercando la qualificazione del paesaggio e il contrasto allo spopolamento e abbandono delle aree remote e marginali.:

La nuova legge apporta tuttavia due innovazioni sostanziali.

La prima introduce la nozione di *centro aziendale* quale nucleo di aggregazione di nuovi fabbricati necessari alla conduzione agraria e zootecnica, allo scopo di prevenire compromissioni del paesaggio rurale, ma anche escludere costruzioni distanziate surrettiziamente intese a scopi impropri.

Con la seconda innovazione la legge prende l'atto della legittima esistenza nel territorio rurale

di patrimonio edilizio dall'origine estraneo alla funzione agricola, e non è classificabile come territorio urbanizzato. E' una presenza diffusa in tutti i territori, che nelle aree collinari e montane può essere molto consistente, e che esige un'appropriata disciplina.

La legge regionale, sempre all'articolo 36, comma 4, assegna al PUG il compito di individuare e disciplinare *l'edificato sparso o discontinuo non facente parte del territorio urbanizzato e le relative aree di pertinenza e di completamento*.

Gli obiettivi della pianificazione nel territorio rurale sono ulteriormente specificati dal PTCP, che all'articolo 68 assegna ai PSC il compito di recepire, approfondire e precisare le delimitazioni di massima indicate dalla tavola 4 del PTCP:

- le zone di tutela e protezione della rete idrografica e delle risorse idriche superficiali e sotterranee;
- gli elementi strutturanti la forma del territorio;
- la rete ecologica provinciale e il sistema delle aree protette;
- i principali ambiti di paesaggio e le tutele relative ai beni culturali e paesaggistici;
- gli ambiti e gli elementi territoriali di interesse paesaggistico-ambientale, che per questi territori corrispondono esclusivamente alle *aree di valore naturale e ambientale* e agli *ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*.

##### 4.8.12.2 La consistenza del territorio rurale

Il territorio rurale è individuato dal PUG con criterio residuale, quale complemento della perimetrazione del territorio urbanizzato, effettuata in conformità ai criteri dell'articolo 32.

Dall'analisi dell'uso del suolo nei tre comuni risulta che circa il 98 % della loro estensione geografica consiste per in territorio rurale, comprendente:

- aree di valore naturale che comprendono boschi, calanchi, aree fluviali;
- aree utilizzati a fini agricoli che comprendono prati stabili, seminativi, castagneti e altri coltivi;
- aree con altre destinazioni, quali estrattive, impianti di distribuzione e produzione dell'energia, e simili;
- un'ampia pluralità di aggregati edilizi che dall'origine assolvono funzioni residenziali, produttive o terziarie prive di relazione con l'economia agraria.



#### **4.8.13 Le trasformazioni funzionali all'agricoltura**

Il presidio agricolo del territorio è legato in prima istanza all'attività imprenditoriale che ha sede nei centri aziendali agricoli, e in misura minore dall'azione diffusa di coloro che lavorano e curano boschi, pascoli, terreni coltivati, senza fare di questo la propria attività lavorativa principale.

Sono pertanto da valorizzare e tutelare le attività che trovano nei centri aziendali il fulcro di un presidio territoriale ben più ampio, ed al contempo i presidi minori che sul territorio si danno. E con questo contrastare difficoltà dell'economia agricola montana testimoniate dalla diminuzione della superficie agraria utile, dal contemporaneo processo di riduzione del numero totale delle aziende agricole (diminuite del 30% nel decennio 1990-2000) e dalla trasformazione di coltivi in pascoli. Si veda la relazione di quadro conoscitivo sulla struttura agricola per un approfondimento di questi temi.

Il PUG, disponendo la disciplina del territorio rurale, assume gli obiettivi della legge regionale, traducendoli nei seguenti principi:

- agevolare lo sviluppo e l'ammodernamento delle strutture aziendali alle esigenze della conduzione agraria e zootecnica;
- sostenere lo sviluppo della fruizione turistica assistendo la complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici;
- regolare la convivenza dell'agricoltura e della zootecnia con le funzioni ad esse estranee, che in questi territori hanno mantenuto un'incidenza molto elevata, nelle forme e per le ragioni illustrate dallo studio *Il sistema insediativo*, compreso nel quadro conoscitivo.

##### **4.8.13.1 Le strutture aziendali agricole**

A queste finalità non sono in grado di dare adeguata risposta le normative consuetamente impiegate, che limitano le possibilità di edificazione mediante indici applicati a superfici territoriali di varia natura e definizione (terreni di proprietà, terreni gestiti dall'azienda...)

Rapporti rigidi fra superfici e consistenza delle strutture ammissibili non possono tenere conto delle specifiche esigenze aziendali, che possono variare ampiamente in relazione alla dimensione dell'azienda, alle caratteristiche delle strutture esistenti, al genere di colture, zootecnia, alle attività complementari condotte.

Se non è in grado di rispondere compiutamente alle esigenze di adeguamento delle strutture delle aziende agricole, l'utilizzo di indici non è neppure efficace a preservare il territorio rurale da intrusioni di nuove costruzioni estranee all'agricoltura. Residenze o depositi formalmente conformi a indici e requisiti soggettivi, ma costruiti a distanza dalle altre

strutture aziendali, a lato strada e con accesso autonomo, possono essere agevolmente convertiti a usi estranei.

Il PSC adottato aveva quindi anticipato l'innovazione introdotta dalla nuova legge urbanistica regionale, correlando in modo stringente l'ammissibilità di nuove strutture per la conduzione agraria e zootecnica alla loro stretta integrazione nei *centri aziendali*, appositamente censiti e classificati dal quadro conoscitivo quali effettive strutture di supporto alla conduzione agraria.

In via ordinaria nuove costruzioni integrative del centro aziendale devono poter essere realizzate senza il vincolo di limitazioni quantitative parametriche, a condizione che:

- siano realizzate alla distanza minima dalle costruzioni costitutive del centro aziendale ammessa dai criteri di reciproca compatibilità igienica;
- rispettino i limiti di altezza e i requisiti qualitativi (in particolare, le misure di mitigazione paesaggistica).
- siano osservate le prescrizioni disposte a tutela e miglioramento della qualità del paesaggio e del patrimonio di interesse culturale di cui ai precedenti capitoli 4.5 e 4.6.

Gli schemi che seguono esemplificano le possibili localizzazioni di nuove costruzioni in un centro aziendale esistente, nel rispetto delle distanze massime da questo, e delle distanze minime per ragioni d'igiene.



|                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
|    |
| Abitazioni rurali possono essere collocate nell'area di colore verde.               |
|    |
| Allevamenti intensivi possono essere collocati nell'area di colore verde.           |
|   |
| Servizi agricoli possono essere collocati nell'area di colore verde.                |
|  |
| Allevamenti aziendali possono essere collocati nell'area di colore verde.           |

In tale modo i limiti quantitativi all'edificabilità non sono precostituiti mediante parametri, ma risultano implicati dal rispetto delle altezze delle distanze minime e massime tra le costruzioni. Il criterio di stretta contiguità delle nuove costruzioni al centro aziendale previene intrinsecamente la possibilità di loro utilizzazioni anomale, e quindi di interventi formalmente motivati da esigenze dell'attività agricola ma surrettiziamente intesi ad altre finalità.

Nell'applicazione di questi criteri deve essere comunque assegnata priorità al recupero, al

riuso e all'ampliamento di patrimonio edilizio esistente.

Specifiche esigenze di nuove strutture a servizio della conduzione agraria che non possano essere soddisfatte nel rispetto di questi criteri sono da considerarsi esclusivamente nell'ambito di atti di pianificazione con contenuti e criteri assimilabili a quelli dei piani di sviluppo aziendale. L'ammissibilità di trasformazioni edilizie che non rientrano nei limiti così stabiliti, nonché dell'impianto di nuovi centri aziendali, se conformi alla disciplina generale del territorio rurale, è subordinata alla formazione di PUA o a specifiche prescrizioni delle *Strategie locali* o della *Disciplina urbanistica di dettaglio*.

#### **4.8.13.2 Le strutture agricole non aziendali**

Una particolarità di questi territori consiste nell'esercizio di attività agricola di tipo che può essere definito amatoriale, da parte di soggetti privi di alcun titolo imprenditoriale. Per lo svolgimento di questa attività si rende necessaria con una certa frequenza la disponibilità sul posto di locali per ricovero attrezzi e deposito. A questo scopo il PUG distingue una disciplina delle strutture agricole non aziendali, da reperirsi prioritariamente mediante il recupero e l'ampliamento di fabbricati esistenti, e solo in via subordinata da realizzarsi con nuove costruzioni, nell'osservanza di stringenti limiti e condizioni che ne circoscrivano le possibilità di utilizzo alle sole funzioni di magazzino e ricovero di attrezzi e macchine per la lavorazione della terra.

Il PUG disciplina inoltre la realizzazione e l'adeguamento delle strutture per le attività di lavorazione meccanico-agraria in conto terzi, subordinandole all'effettiva consistenza aziendale e prescrivendo gli adempimenti di natura urbanistica da osservarsi nel caso di strutture di nuovo impianto.

#### **4.8.14 Le funzioni non connesse all'attività agricola**

##### **4.8.14.1 La peculiarità insediativa di questi territori**

Nella relazione *Il sistema insediativo* del quadro conoscitivo è studiata la presenza nel territorio rurale di funzioni che non hanno rapporto con l'agricoltura. Il territorio rurale, in relazione alla sua definizione di carattere assolutamente generale, include una pluralità di funzioni residenziali, produttive e di servizio che non appartengono all'ambito dell'agricoltura. In questi territori, come ha mostrato lo studio *Il sistema insediativo* compreso nel quadro conoscitivo, l'incidenza di tali funzioni è incomparabile con quella tipica del pedemonte e della pianura.

Qui i processi di agglomerazione nei centri abitati sono stati minoritari rispetto al generale processo di rarefazione prodotto dall'emigrazione: è rimasta così largamente invariata l'originaria struttura insediativa diffusa. Di conseguenza il territorio rurale dei tre comuni accoglie tuttora oltre metà della popolazione residente, rispetto alla media provinciale del 13%, e una consistente presenza di attività artigianali e di servizio.

Del fabbisogno abitativo dalle famiglie, e delle esigenze di ampliamento e sviluppo delle attività artigianali e di servizio, una buona metà è quindi necessariamente espressa all'interno del territorio rurale.

Gli ulteriori futuri fabbisogni di spazi da parte di famiglie e attività economiche residenti e situate nel territorio rurale devono essere soddisfatti in primo luogo attraverso il recupero di patrimonio edilizio non utilizzato o sottoutilizzato, con priorità a quello di interesse culturale e paesaggistico. Nei casi in cui il recupero non sia in grado di dare risposta adeguata, si rende tuttavia indispensabile ammettere nuove costruzioni, a rafforzamento dei nuclei abitati che costituiscono larga parte dell'insediamento diffuso.

Nel territorio rurale le funzioni non pertinenti all'agricoltura hanno prevalentemente sede in nuclei di pochi edifici, che con frequenza sono classificati dai piani regolatori come zone residenziali omogenee B (di completamento o a questo assimilabili).

Nell'impianto stabilito dalla legge regionale questi nuclei non sono tuttavia qualificabili come territorio urbanizzato, e ricadono di necessità nel territorio rurale. Per questi nuclei si rende necessario, pertanto stabilire una disciplina che ne consenta integrazioni edilizie quando le esigenze di famiglie e attività economiche che vi risiedono non riescano ad essere soddisfatte con il recupero di patrimonio edilizio.

#### **4.8.14.2 Il recupero del patrimonio edilizio estraneo all'agricoltura**

La materia è disciplinata dall'articolo 36, comma 5 della legge regionale che attribuisce al *recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse* lo scopo di *conseguire prioritariamente il recupero e la valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, la qualificazione del paesaggio e il contrasto allo spopolamento e abbandono delle aree remote e marginali*, da attuarsi nell'osservanza di principi che possono essere così riassunti:

- per gli edifici con originaria funzione abitativa e per quelli d'interesse storico, culturale e testimoniale sono comunque consentiti interventi di recupero per usi compatibili con

la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale e paesaggistico;

- sugli edifici con originaria funzione non abitativa sono consentiti unicamente gli interventi di recupero, comprensivi della demolizione e ricostruzione, compatibili con la conservazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi ammessi dal piano;
- tali interventi sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità.

Sulla materia interviene incisivamente anche il PTCP, che all'articolo 75 stabilisce come obiettivo primario degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale la *conservazione e il riuso degli edifici di interesse storico e testimoniale... escludendo, anche nel caso in cui siano ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione*. Stabilisce inoltre requisiti di compatibilità degli interventi di recupero nei confronti:

- dell'impianto tipologico originale e dei caratteri architettonici e spaziali dell'edificio, richiedendo limiti dimensionali all'utilizzo di volumi edilizi di una certa consistenza, e condizioni limitative del numero di abitazioni ricavabili dal recupero;
- del contesto ambientale, inteso come capacità dell'intervento di conservare, ed eventualmente ripristinare, condizioni di equilibrio tra usi previsti, involucro edilizio e contesto, sia in termini paesaggistici che in quelli di pressione antropica.

La rilevazione del patrimonio edilizio in territorio rurale ha censito complessivamente 6.800 costruzioni di vario genere, di cui circa il 60% estranee alle funzioni dell'agricoltura, o non comprese in centri aziendali. Fra le prime sono da annoverarsi gli edifici residenziali e produttivi costruiti in epoche diverse, fra le seconde i fabbricati agricoli lasciati inutilizzati soprattutto per effetto dell'accorpamento di unità poderali. Una quota del 30% circa di tutte queste costruzioni è stata classificata di interesse culturale o paesaggistico.

Questi valori ricavati dal rilievo del patrimonio edilizio e presentati nella relazione di quadro conoscitivo *Sistema insediativo* sono riportati nella tabella che segue:

| comune        | edifici in territorio rurale | di tipo residenziale | di tipo produttivo o agricoli | di tipo diverso o ignoto |
|---------------|------------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------|
|               | n                            | n                    | n                             |                          |
| Montefiorino  | 2.033                        | 806                  | 725                           | 502                      |
| Palagano      | 2.444                        | 691                  | 636                           | 1.117                    |
| Prignano      | 2.324                        | 936                  | 773                           | 615                      |
| <b>totale</b> | <b>6.801</b>                 | <b>2.433</b>         | <b>2.134</b>                  | <b>2.234</b>             |

Circa mille di queste costruzioni sono risultate inutilizzate e pertanto potenzialmente suscettibili di recupero. Assumendo che metà di questo patrimonio non sia idoneo al recupero abitativo per dimensioni, caratteristiche, ubicazione o per il riuso a funzioni agricole, e che il patrimonio idoneo possa accogliere in media due abitazioni per edificio, si stima una potenzialità complessiva di recupero abitativo nell'ordine di un migliaio di unità.

Il recupero di questo patrimonio va riconosciuto come necessità imperativa e come obiettivo da perseguire e promuovere attivamente, per dare spazio a un recupero di popolazione con un'offerta abitativa attraente e competitiva rispetto alla pianura, per mantenere e rafforzare il presidio diffuso del territorio, salvaguardare e valorizzare una quota importante di patrimonio di interesse architettonico, storico, testimoniale, paesaggistico, per contenere l'ulteriore consumo di suolo, e per contribuire alla permanenza degli edifici agricoli tradizionali, anche come segni residui di una millenaria cultura contadina, svanita in un paio di decenni.

Ottimisticamente stimiamo che quantomeno una metà di questo patrimonio venga effettivamente recuperato nel quindicennio di riferimento del PUG, con un'offerta complessiva nei tre comuni compresa fra le 400 e le 500 abitazioni.

La regolamentazione delle modalità del recupero si informa a criteri di salvaguardia dei valori culturali e paesaggistici, mantenimento dei caratteri insediativi dei nuclei rurali originari, limitazione della capacità insediativa. Per dirimere le ineluttabili interferenze tra usi agricoli e le presenze residenziali è necessaria una crescita di consapevolezza della natura essenzialmente produttiva piuttosto che arcadica del territorio agricolo, nel quale altri usi non dovranno pretendere la prevalenza di stili di vita propriamente urbani.

#### 4.8.14.3 La funzione residenziale del territorio rurale

L'incidenza nel territorio rurale delle funzioni abitative e produttiva non collegate all'agricoltura, peculiare a questi territori montani, dà particolare rilevanza alla questione dell'adeguamento della dotazione di idonei spazi alle esigenze delle famiglie che vi risiedono e delle imprese che vi operano, ma non hanno a che fare con l'economia agricola.

Da metà a due terzi della domanda potenziale di incremento del patrimonio abitativo è destinata a provenire dalle famiglie residenti in nuclei e case sparse, sia per esigenze connesse all'ambito familiare, sia quale offerta turistica produttrice di reddito. È evidente che entrambi questi generi di domanda non possono ragionevolmente essere soddisfatti da una disponibilità di suoli edificabili nei centri abitati, ma devono trovare risposta diffusa sul territorio, in stretta prossimità con le famiglie e le attività che vi danno origine.

Per questo aspetto la condizione di questi territori montani è sostanzialmente diversa, anzi opposta a quella delle aree forti del pedemonte e della pianura, in cui è indispensabile una politica severamente restrittiva delle nuove costruzioni nel territorio rurale, e in cui non sussiste la necessità di mantenere un diffuso presidio del territorio, né di favorire processi di ritorno presso le famiglie di origine.

Non è un caso che i piani regolatori previgenti collocassero nel territorio rurale una rilevante capacità insediativa per funzioni non collegate all'agricoltura, su istanza delle famiglie e delle attività economiche diffuse in nuclei e case sparse, come si può constatare dal prospetto che segue.

| comune        | destinazione residenziale (solo zone B) in territorio rurale |
|---------------|--------------------------------------------------------------|
|               | ha                                                           |
| Montefiorino  | 47,31                                                        |
| Palagano      | 28,07                                                        |
| Prignano      | 18,10                                                        |
| <b>totale</b> | <b>93,48</b>                                                 |

In questi conteggi sono considerate le zone speciali del territorio rurale destinate a verde residenziale privo di indici ma con possibilità di espansione degli edifici esistenti, presenti nel solo comune di Montefiorino e classificate come zone SB5, SB6.

Questa frammentazione di piccole e piccolissime zone edificabili disperse sul territorio rurale non è compatibile con i principi

né con le forme prescritti dalla legge regionale. Il PUG non conferma quindi queste localizzazioni.

La peculiarità insediativa di questi territori, ricordata al precedente punto 4.8.14.1, pone tuttavia fondate e ragionevoli istanze di intensificazioni locali di aggregati edilizi, in risposta a esigenze di famiglie e imprese.

#### **Le integrazioni dell'insediamento diffuso per la residenza**

La relazione *Il sistema insediativo*, compresa nel quadro conoscitivo, ha stimato il fabbisogno incrementale di spazi per residenza, turismo e attività produttive non agricole nel territorio rurale, nell'orizzonte di riferimento temporale del PUG. I valori risultanti sono esposti nel prospetto che segue.

| comune        | domanda per residenza | domanda per turismo | domanda totale |
|---------------|-----------------------|---------------------|----------------|
|               | abitazioni            | abitazioni          | abitazioni     |
| Montefiorino  | 175                   | 50                  | 225            |
| Palagano      | 175                   | 50                  | 225            |
| Prignano      | 200                   | -                   | 200            |
| <b>totale</b> | <b>550</b>            | <b>100</b>          | <b>650</b>     |

La risposta corretta a esigenze vincolate al luogo delle famiglie e delle attività produttive residenti deve venire in primo luogo dal recupero di patrimonio edilizio esistente. In subordine a questo, e nel rispetto dei principi di organizzazione del territorio rurale, è tuttavia indispensabile ammettere locali ed episodiche integrazioni edilizie degli aggregati edilizi rurali minori, che pur privi di relazioni con la produzione agraria e zootecnica non sono certamente riconducibili alla nozione di territorio urbanizzato.

La possibilità di una risposta positiva a queste istanze è stata aperta dal comma 4 dell'articolo 36 della nuova legge urbanistica regionale. Al PUG è attribuito il compito di individuare e disciplinare *l'edificato sparso o discontinuo non facente parte del territorio urbanizzato e le relative aree di pertinenza e di completamento*, promuovendo *prioritariamente* gli interventi di recupero e ristrutturazione, ma senza escludere *completamenti*.

Assumendo che circa due terzi del fabbisogno possano essere soddisfatti mediante il recupero di patrimonio edilizio esistente (si veda il precedente paragrafo), è ragionevole disporre una quota di abitazioni di nuova costruzione, integrative degli aggregati edilizi minori esistenti, così dimensionata:

| comune        | nuove costruzioni integrative di nuclei esistenti |
|---------------|---------------------------------------------------|
|               | abitazioni                                        |
| Montefiorino  | 75                                                |
| Palagano      | 75                                                |
| Prignano      | 100                                               |
| <b>totale</b> | <b>250</b>                                        |

Nel quindicennio di riferimento assunto per il PSC queste quantità corrispondono a una media di cinque o sei abitazioni all'anno in ciascun comune da localizzare sul territorio in progresso di tempo con appositi provvedimenti.

#### **4.8.14.4 Industria e artigianato in territorio rurale**

Le funzioni produttive non agricole presenti nel territorio rurale consistono in stabilimenti industriali, soprattutto ceramiche, di dimensioni anche molto consistenti, o al contrario in laboratori di dimensioni molto contenute.

I primi, già classificati dai piani regolatori previgenti come zone D, impegnano nei tre comuni una superficie territoriale complessiva di circa 28 ettari.

L'entità delle strutture produttive di minore dimensione diffuse sul territorio è stimabile dall'estensione delle particelle su cui insistono unità immobiliari di categoria riferibile all'uso per industria o artigianato, che risulta complessivamente di 54 ettari.

Si stima pertanto che le attività produttive minori diffuse sul territorio rurale impegnino una superficie territoriale di poco inferiore a quella delle zone classificate dai piani regolatori, come risulta dal prospetto che segue:

| comune        | superficie territoriale delle zone D consolidate | particelle catastali con unità immobiliari produttive | superficie territoriale di attività produttive diffuse |
|---------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|               | ha                                               | ha                                                    | ha                                                     |
|               | a                                                | b                                                     | c=b-a                                                  |
| Montefiorino  | 11,82                                            | 28,15                                                 | 16,33                                                  |
| Palagano      | 5,22                                             | 7,60                                                  | 2,38                                                   |
| Prignano      | 10,71                                            | 18,45                                                 | 7,74                                                   |
| <b>totale</b> | <b>27,75</b>                                     | <b>54,20</b>                                          | <b>26,45</b>                                           |

Una stima degli spazi impegnati da queste attività è stata operata assumendo come loro superficie lorda l'area di sedime dei fabbricati in cui sono presenti unità immobiliari di categorie corrispondenti a destinazioni produttive o terziarie. I dati sono esposti nel prospetto che segue.

| comune        | superfici<br>totali di<br>sedime |
|---------------|----------------------------------|
|               | mq                               |
| Montefiorino  | 37.083                           |
| Palagano      | 19.257                           |
| Prignano      | 29.890                           |
| <b>totale</b> | <b>86.230</b>                    |

Da questi dati risulta un indice di utilizzazione fondiario medio riferito alla superficie lorda pari a 0,33.

La ValSAT ha valutato la conferma delle previsioni di zone D ricadenti in territorio rurale nel nuovo piano. Le valutazioni hanno confermato una superficie territoriale per ambiti produttivi consolidati corrispondente a quanto riportato nel prospetto che segue:

| comune        | zone D in<br>territorio<br>rurale | confermati<br>come areali<br>produttivi in<br>territorio<br>rurale |
|---------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|               | mq                                | mq                                                                 |
| Montefiorino  | 118.260                           | 70.099                                                             |
| Palagano      | 52.243                            | 52.243                                                             |
| Prignano      | 107.082                           | 102.832                                                            |
| <b>totale</b> | <b>277.585</b>                    | <b>225.174</b>                                                     |

La superficie territoriale destinata a funzioni produttive non agricole nel territorio rurale è pertanto diminuita di 52.411 metri quadrati.

Modalità e criteri della disciplina degli stabilimenti industriali situati nel territorio rurale sono disposti dal PTCP come segue.

Secondo l'articolo 67 *Costituiscono parte integrante del territorio rurale insediamenti, infrastrutture, strutture produttive che, pur essendo il prodotto dell'azione di trasformazione antropica – storicizzato o recente, integrato o incongruo – non hanno cancellato la leggibilità e la sostanziale unitarietà della struttura morfologica e funzionale che si è evoluta fino all'assetto attuale.*

Secondo l'articolo 73 *Le preesistenti attività industriali, artigianali e di logistica/ magazzino collocate al di fuori di ambiti specializzati per attività produttive sono disciplinate dal PSC, che può definire modalità di trasferimento di tali attività finalizzate al ripristino di condizioni di equilibrio ambientale e paesaggistico.*

Gli stabilimenti esistenti in territorio rurale sono stati classificati quali *areali omogenei speciali*, come forma appropriata a riferirvi le determinazioni della strategia. Sono pertanto disciplinati dal PUG mediante apposite schede della *Strategie locali*, precisate dalla *Disciplina urbanistica di dettaglio*.

Per le attività produttive minori, ivi comprese le produzioni agroalimentari di cui all'articolo 73

del PTCP, diffuse sul territorio, provvedono norme diffuse, che ne consentono e regolano le possibilità di adeguamento dimensionale.

Come criterio generale per le attività produttive site in territorio rurale è ammessa la possibilità di ampliamenti dei fabbricati, condizionata in linea generale all'attuazione di decisive misure di mitigazione paesaggistica.

Nella conformità a questi criteri generali la disciplina urbanistica disposta per ciascuno dei complessi è differenziata in relazione alla compatibilità con i sistemi infrastrutturali, alle loro potenzialità, allo stato di utilizzo degli immobili e ai programmi delle aziende.

Un'analisi di specifiche esigenze ed opportunità nelle diverse localizzazioni produttive ha individuato due soli casi in cui ricorrono la necessità o l'opportunità di ampliamento di ambiti esistenti. Entrambi i casi riguardano localizzazioni produttive esistenti, la prima localizzata in contiguità al territorio urbanizzato di Le Piane, e la seconda in territorio rurale, rispettivamente di Montefiorino e di Prignano:

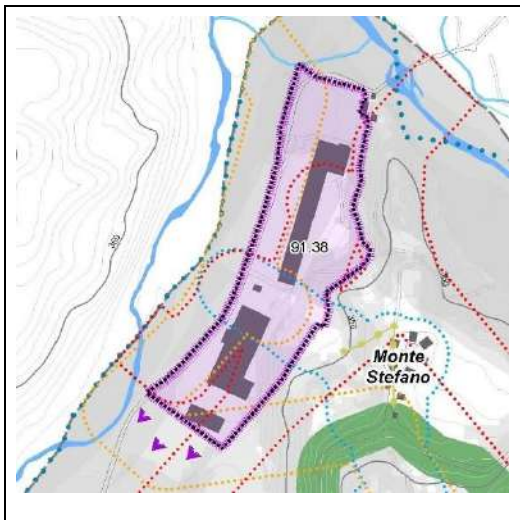
- ampliamento della localizzazione esistente in località Le Piane (Montefiorino) in prossimità di Ponte Dolo;
- ampliamento di un insediamento produttivo di modesta entità in via Cervarola (Prignano), in prossimità della zona industriale del Rio Pescarolo.

Nelle *Strategie locali* entrambi i casi sono riconosciuti come *Opportunità di sviluppo insediativo*, per una superficie territoriale totale di circa 4 ettari, inferiore all'estensione delle zone produttive già previste dai piani regolatori vigenti, e che non sono confermate dal PUG.

Sono quindi rispettate, ove mantengano efficacia, le condizioni prescritte dall'articolo 59.7 del PTCP, che nell'area montana, al di fuori degli accordi territoriali prescritti dall'articolo 58, ammette *soltanto adeguamenti delle zone produttive esistenti purché di modesta consistenza, rispondenti ai fabbisogni di natura meramente locale che devono essere motivati in relazione alle dinamiche socio-economiche, condizionati alla capacità delle reti infrastrutturali esistenti, all'influenza sui fattori di criticità ambientale e con riferimento agli esiti di analisi e valutazione delle aree produttive esistenti.*

È in ogni caso osservato il principio del saldo zero della superficie assegnata a insediamenti produttivi, per un'estensione complessiva diminuita di 37.300 metri quadrati restituiti alla funzione agricola (si veda il punto 4.9.1.2).

La conversione del PSC in PUG rende inoperanti le specifiche previsioni, che divengono mere opportunità riconosciute in conformità all'articolo 35, comma 6 della legge regionale, qui di seguito considerate.

**Areale per attività produttive 91.38 – La Piana (Montefiorino)**

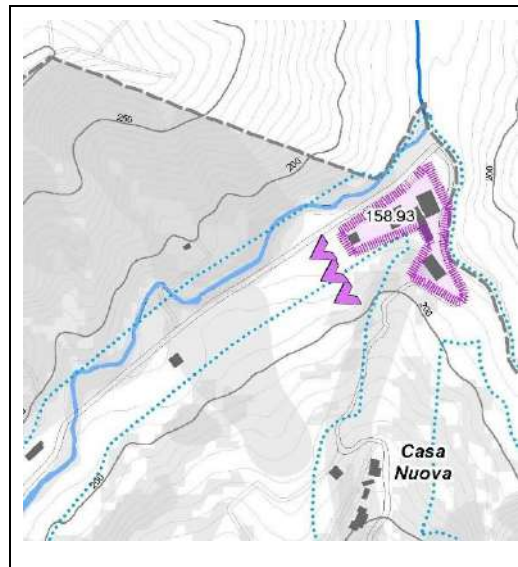
L'areale, destinato ad attività industriali ed artigianali, è sito alla confluenza del Dolo e del Dragone, nell'estremità nord del territorio comunale di Montefiorino.

L'accessibilità è data dalla SP 486R e da via La Piana. Il margine nord est dell'ambito è adiacente al tracciato storico della via Bibulca.

È riconosciuta un'opportunità di sviluppo insediativo di piccola entità al margine sud dell'insediamento esistente. La sua eventuale attuazione è da definirsi con accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Tali strumenti dovranno disporre misure di mitigazione paesaggistica, da realizzarsi almeno sui margini del lotto confinanti col territorio rurale, mediante la collocazione e nel mantenimento di cortine arboree, conformi ai requisiti specificati dalla scheda *Strategie locali*.

L'attuazione è inoltre subordinata alla realizzazione di un impianto di trattamento reflui e il collegamento alla rete acquedottistica esistente attraverso una nuova condotta.

**Areale per attività produttive 158.93 – via Cervarola (Prignano)**

È riconosciuta un'opportunità di sviluppo insediativo a integrazione dell'insediamento produttivo esistente, anche come occasione di qualificazione del contesto in relazione al circostante paesaggio agrario, integro e di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati.

L'attuazione è subordinata alla realizzazione di un trattamento reflui appropriato e al potenziamento della rete idrica.

Al perimetro dell'insediamento, In particolare, sul lato strada, devono disporsi cortine arboree di adeguata profondità a demarcazione e separazione visiva tra il paesaggio produttivo e il paesaggio agrario.

Il sito risulta idoneo dai punti di vista geologico, geotecnico e sismico per integrazioni edilizie del nucleo esistente.

***Le integrazioni dell'insediamento produttivo diffuso***

Per quanto concerne le attività produttive minori diffuse negli ambiti agricoli è manifesta la necessità di consentirne fisiologici ampliamenti in risposta ad esigenze di sviluppo della produzione.

È inoltre da prevedere la possibilità di nuove strutture per artigianato e servizi di minime dimensioni, in risposta a esigenze e opportunità di natura strettamente locale nei nuclei minori del territorio rurale, in analogia a quanto già esposto per la residenza, in subordine a valutazioni di sostenibilità e all'attuazione di misure di mitigazione paesaggistica, congiuntamente all'abitazione del titolare.



Ferma restando la priorità del recupero di patrimonio edilizio esistente, le norme di PUG dispongono quindi per ciascuno dei territori comunali contingenti massimi di spazi per attività produttive da realizzarsi con ampliamenti o nuove costruzioni nei seguenti limiti:

| comune        | intensificazione di attività produttive |
|---------------|-----------------------------------------|
|               | superficie utile (mq)                   |
| Montefiorino  | 5.000                                   |
| Palagano      | 3.000                                   |
| Prignano      | 9.000                                   |
| <b>totale</b> | <b>17.000</b>                           |

#### 4.8.14.5 Le intensificazioni dell'insediamento diffuso

##### *I requisiti dell'intensificazione*

Contingenti così dimensionati appaiono sufficienti a rispondere alle domande di maggiori esigenze abitative delle famiglie residenti nel territorio rurale, di incremento dell'offerta turistica e di dotazione di spazi per attività produttive e di servizio, che non riescono ad essere soddisfatte col recupero di patrimonio edilizio esistente.

La natura di queste esigenze, puntuali e diffuse sul territorio, esclude la possibilità di localizzazioni preventive in sede di redazione degli strumenti urbanistici generali. Non è d'altra parte pensabile che la localizzazione di queste costruzioni possa arbitrariamente avvenire in modo indifferenziato ovunque.

La risposta può quindi essere trovata solo nel ricorso a provvedimenti puntuali che:

- accolgano specifiche e motivate istanze di nuove edificazioni in relazione a ben accertate esigenze di famiglie e attività economiche;
- consentano nuove costruzioni esclusivamente nella forma di organiche integrazioni edilizie degli aggregati esistenti.

Lo strumento istituzionale appropriato allo scopo va riconosciuto nell'accordo operativo, che con le sue caratteristiche di duttilità e tempestività si mostra particolarmente appropriato valutare e rispondere alle imprevedibili nuove necessità che maturano nel corso del tempo.

Con lo studio *Il sistema insediativo*, sulla base delle analisi effettuate sui modelli insediativi storici e sull'assetto attuale sono stati individuati come nuclei insediati minimi del territorio rurale (e denominati appunto *Aree di valorizzazione degli elementi antropici*) gli aggregati edilizi non costitutivi di centri aziendali agricoli, composti da almeno tre edifici significativi (cioè con area di sedime non inferiore a 60 metri quadrati) distanziati fra loro

di non oltre 30 metri, e in cui già sia presente almeno un edificio dai caratteri originari residenziali. Tali aggregati, individuati univocamente dalla cartografia di piano, sono sinteticamente localizzati ed esemplificati nei cartogrammi alle pagine che seguono.

Complessivamente il patrimonio edilizio compreso nelle *Aree di valorizzazione* corrisponde mediamente a metà dell'intero patrimonio edilizio del territorio rurale, come è mostrato dal prospetto a lato. Ricordando che i centri aziendali agricoli sono regimati da un'apposita disciplina, la probabilità che esigenze di famiglie o di imprese residenti nel territorio rurale possano trovare risposta con integrazioni delle *Aree di valorizzazione* risulta dunque superiore al 50%.

Il dispositivo del PUG inteso a regolare nel territorio rurale le integrazioni edilizie per funzioni non collegate all'agricoltura consiste pertanto nel complesso di disposizioni qui di seguito riassunte.

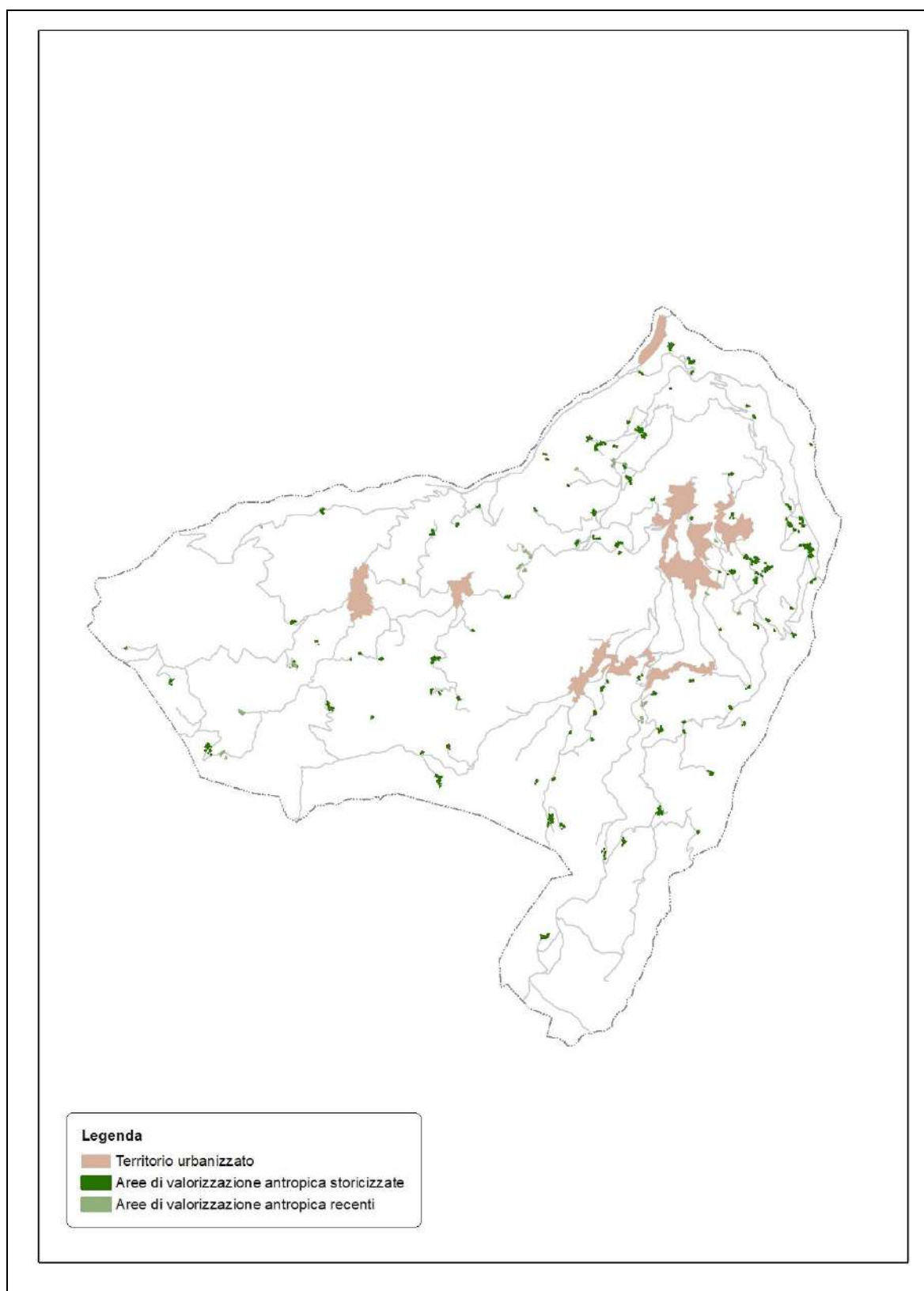
A fronte di specifiche esigenze appositamente espresse, in progresso di tempo, saranno localizzate quote di questi contingenti, mediante accordi operativi o eccezionalmente piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

Il soddisfacimento delle esigenze potrà così avvenire mediante nuove costruzioni, contigue a quelle preesistenti, secondo un criterio di addizione organica alle *Aree di valorizzazione degli elementi antropici*.

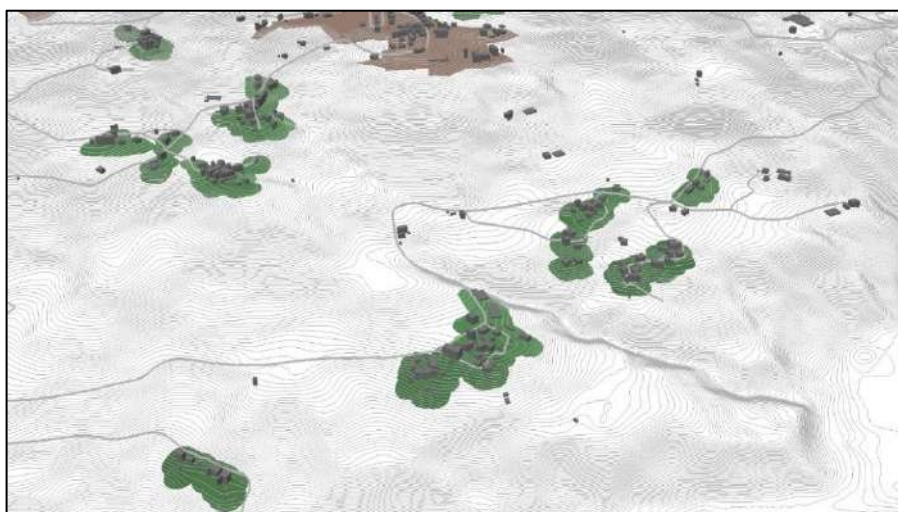
Le *Norme generali* del PUG dispongono i seguenti criteri per la localizzazione dei contingenti di superficie utile assegnati:

- la realizzazione di nuove costruzioni è ammissibile unicamente quando non esistano nella medesima proprietà costruzioni inutilizzate di dimensioni idonee;
- le nuove costruzioni devono in ogni caso ricadere interamente entro una distanza di non oltre 50 metri da uno degli edifici principali costitutivi del nucleo;
- a ogni intervento di nuova costruzione deve essere associato il conforme recupero o la messa in sicurezza delle costruzioni di interesse eventualmente esistenti nella medesima proprietà.

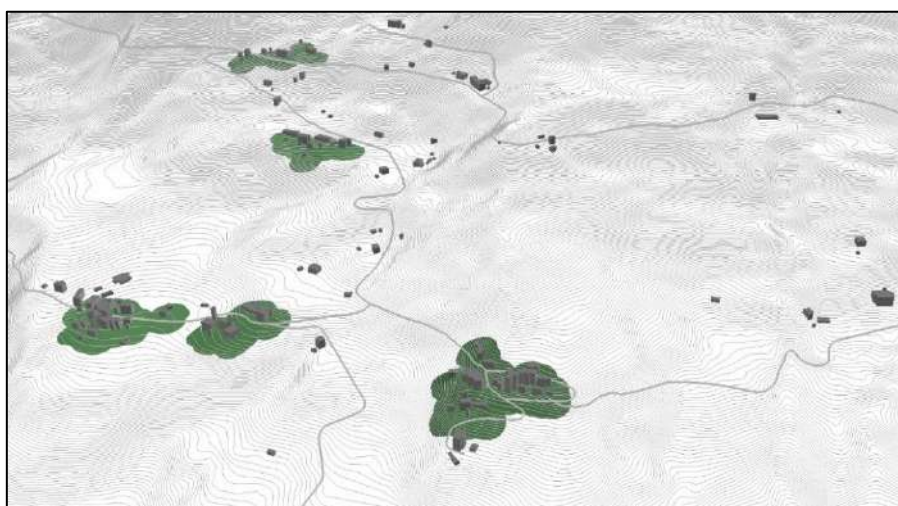
| comune              | edifici in territorio rurale | edifici in aree di valorizzazione degli elementi antropici | incidenze |
|---------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|
|                     | n                            | n                                                          | %         |
| <b>Montefiorino</b> | 2.033                        | 977                                                        | 48%       |
| <b>Palagano</b>     | 2.444                        | 1.177                                                      | 48%       |
| <b>Prignano</b>     | 2.324                        | 1.276                                                      | 54%       |
| <b>totale</b>       | 6.801                        | 3.430                                                      | 50%       |



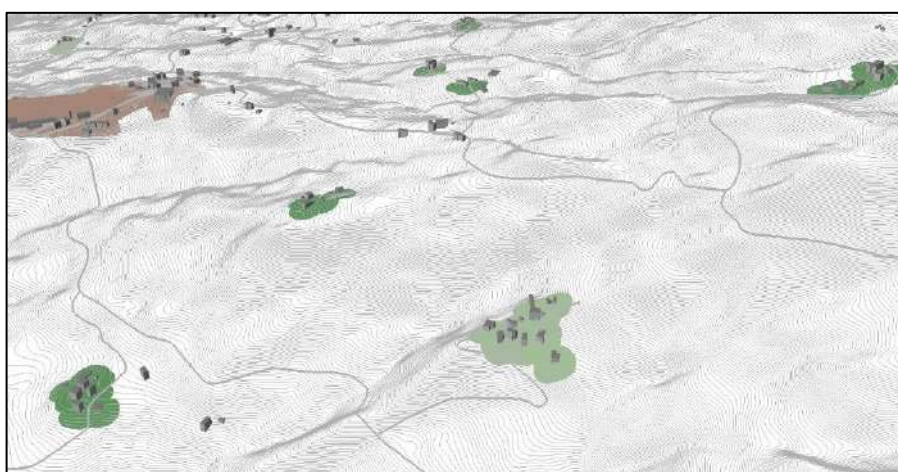
Aree di valorizzazione degli elementi antropici, Montefiorino  
*Fonte: elaborazione propria*



dintorni di Vitriola



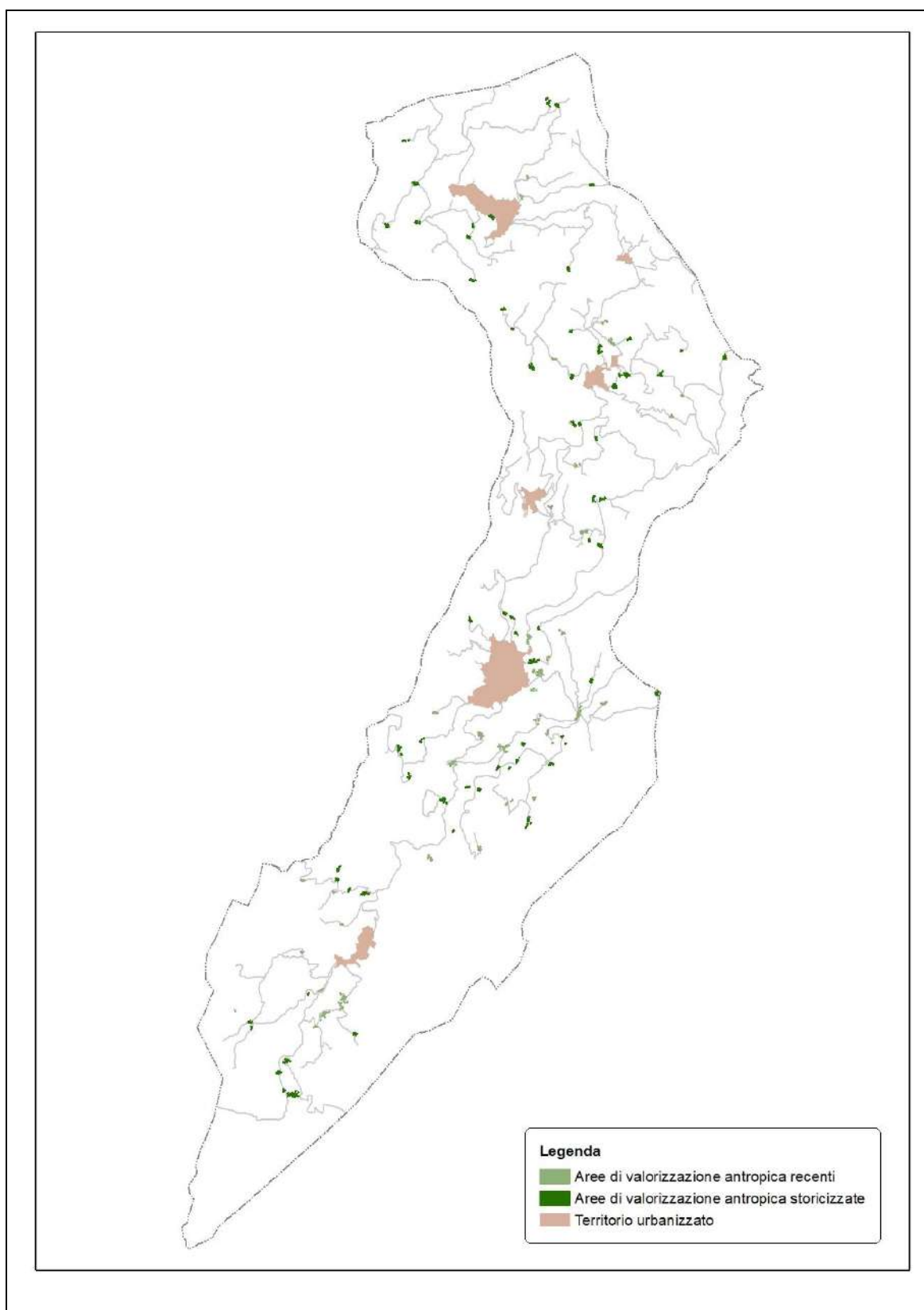
dintorni di Gusciola



dintorni di Farneta

Esempi di Aree di valorizzazione degli elementi antropici (Montefiorino). In verde chiaro gli insediamenti recenti, in verde scuro le aree presenti nel catasto di primo impianto.

Fonte: elaborazione propria



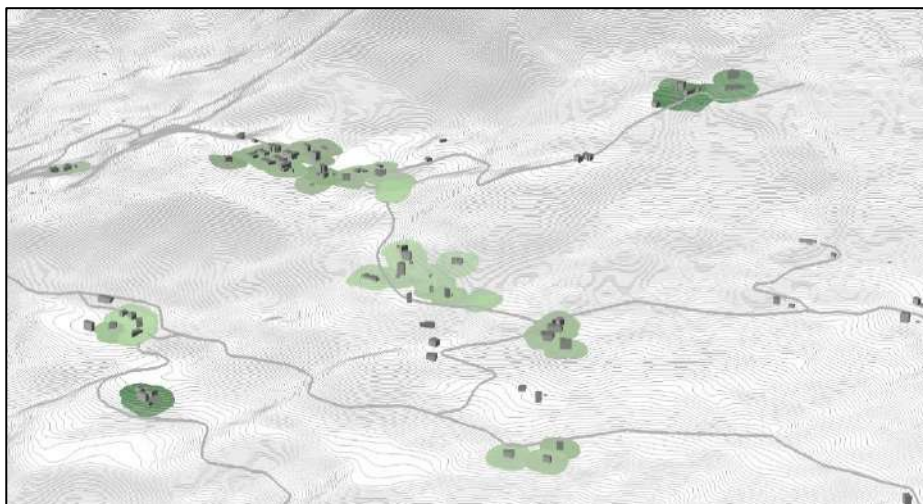
Aree di valorizzazione degli elementi antropici, Palagano

*Fonte: elaborazione propria*





dintorni di Savoniero



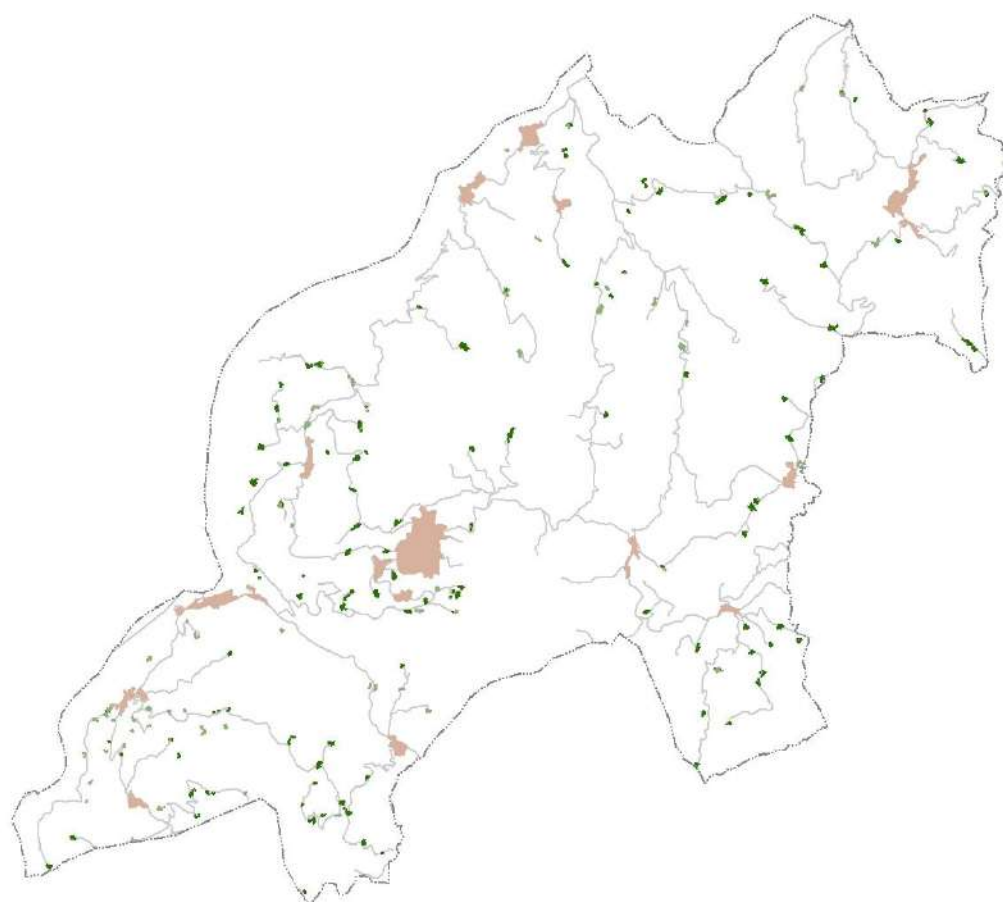
dintorni di Casa Marchetti



dintorni di Boccassuolo

Esempi di Aree di valorizzazione degli elementi antropici (Palagano). In **verde chiaro** gli insediamenti recenti, in **verde scuro** le aree presenti nel catasto di primo impianto.

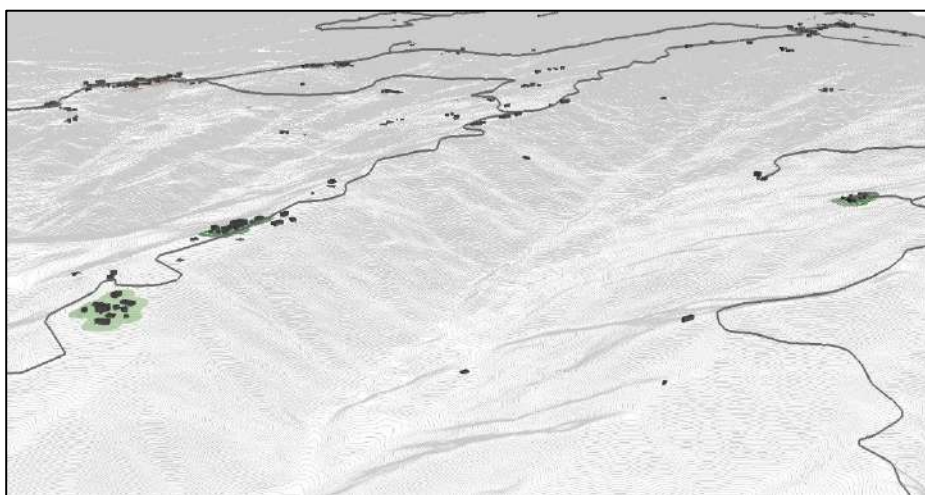
Fonte: elaborazione propria

**Legenda**

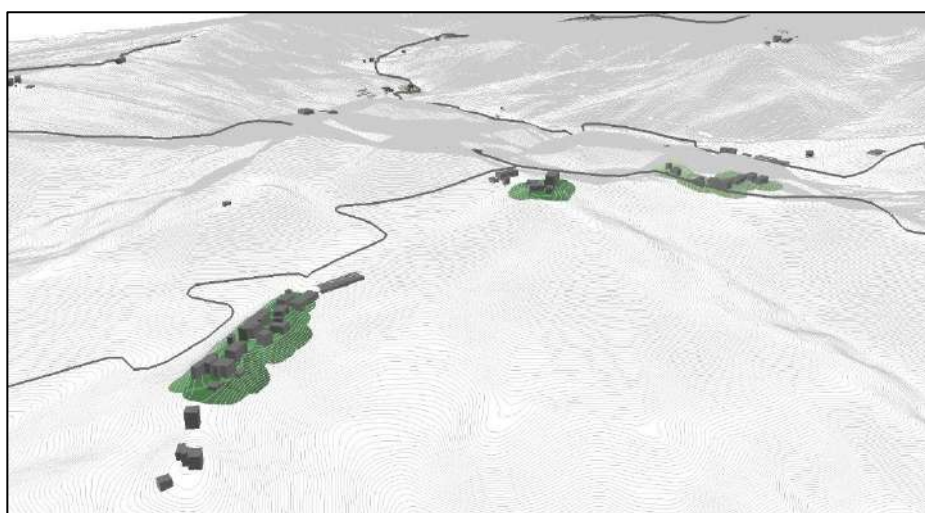
- Aree di valorizzazione antropica recenti
- Aree di valorizzazione antropica storicizzate
- Territorio urbanizzato

Aree di valorizzazione degli elementi antropici, Prignano  
*Fonte: elaborazione propria*

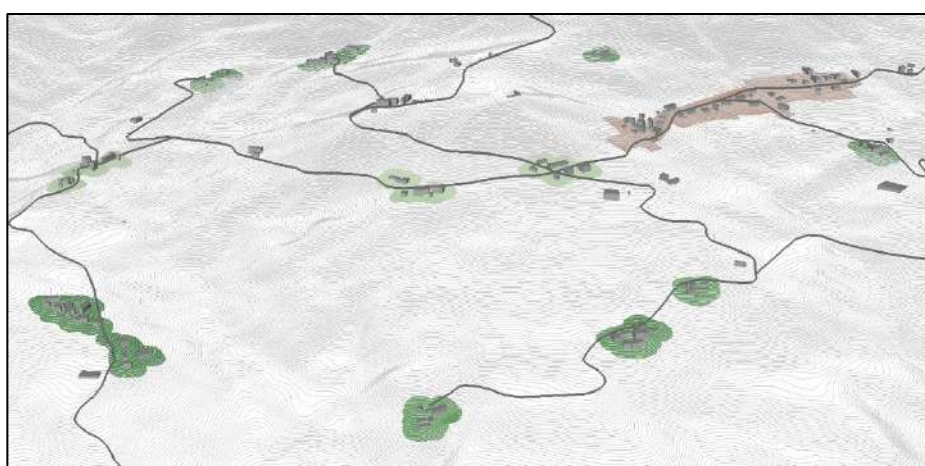




dintorni di Montebaranzone



dintorni di Pescaraola di Sopra



dintorni di Castelvechio

Esempi di Aree di valorizzazione degli elementi antropici (Prignano). In verde chiaro gli insediamenti recenti, in verde scuro le aree presenti nel catasto di primo impianto.

Fonte: elaborazione propria

### **La sostenibilità dell'intensificazione insediativa del territorio rurale**

Riepilogando, il PUG pertanto affida la copertura di circa due terzi del fabbisogno abitativo agli interventi di recupero e di integrazione edilizia nel territorio rurale.

| comune        | da recupero | da nuova costruzione | potenziale incremento totale |
|---------------|-------------|----------------------|------------------------------|
|               | n           | n                    | n                            |
| Montefiorino  | 150         | 75                   | 225                          |
| Palagano      | 150         | 75                   | 225                          |
| Prignano      | 100         | 100                  | 200                          |
| <b>totale</b> | <b>400</b>  | <b>250</b>           | <b>650</b>                   |

La ValSAT ha accertato in linea generale la sostenibilità e compatibilità di un'intensificazione di questa entità nei confronti dell'ambiente, dei sistemi infrastrutturali e dei servizi.

Gli indirizzi dati dal PTCP pongono tuttavia anche sollecitazioni che richiedono determinazioni di pertinenza del PUG. I commi 5 e 6 dell'articolo 75 richiedono infatti valutazioni dell'ammissibilità stessa del recupero a fini abitativi, in rapporto alla sostenibilità territoriale dell'intervento, in termini di pressione antropica. In particolare, per quanto concerne lo smaltimento di reflui e rifiuti e la compatibilità con la rete delle attrezzature e delle dotazioni territoriali. In proposito va considerato quanto segue.

In termini di pressione antropica l'incremento di popolazione che il recupero di patrimonio inutilizzato e le integrazioni edilizie possono apportare al territorio rurale dell'entità non può quindi essere motivo di preoccupazione alcuna.

Al 1951 tre quarti della popolazione, ovvero oltre 9.000 persone, risiedeva in case sparse nel territorio rurale; a censimento del 2001 vi risultavano 3.200 residenti. Un recupero di popolazione nell'ordine di qualche centinaio di famiglie nelle case sparse e nei nuclei abitati su un orizzonte ultradecennale non è certo in grado di incidere in misura sensibile sull'assetto insediativo, anche se la pressione antropica unitaria attuale è certamente multipla rispetto all'originario assetto sociale a base agricola.

Un recupero di popolazione nel territorio rurale, oltre che come componente dell'obiettivo imperativo di mantenimento e recupero di popolazione residente in questi territori, deve anche essere visto come condizione indispensabile al mantenimento del sistema insediativo rurale sopravvissuto alle trasformazioni economiche e sociali della seconda metà del '900, nonché al mantenimento

o rafforzamento dei servizi elementari nei centri frazionali.

La rete infrastrutturale, come pure i servizi di trasporto scolastico e raccolta dei rifiuti, comunque tutti indispensabili per le aziende e le famiglie degli agricoltori, sono certamente in grado di soddisfare l'ulteriore domanda di un centinaio di nuove utenze diffuse con omogeneità sul territorio.

Il trattamento dei reflui può e deve avvenire con modalità che garantiscano la tutela delle acque e dell'ambiente.

Per quanto concerne la dotazione quantitativa di attrezzature e spazi collettivi dalla relazione *Il sistema insediativo* risulta già soddisfatta da quanto già esistente o di proprietà comunale. Per quanto concerne l'accessibilità ai servizi, l'irreversibile diffusione di efficienti mezzi di trasporto privati ha portato ad accantonare definitivamente nel territorio montano le preoccupazioni e le istanze che all'avvio della pianificazione urbanistica nella nostra regione inducevano a ricercare la riduzione della popolazione sparsa e ad auspicarne la concentrazione nei centri abitati.

La popolazione residente nel territorio rurale in queste zone ha ampiamente elaborato e acquisito modelli organizzativi e comportamentali appropriati al normale svolgimento dell'attività lavorativa, delle funzioni familiari e dell'accesso ai servizi.

Adempiendo alle direttive del PTCP le norme di PUG sono orientate a:

- tutelare lo svolgimento delle attività agricole e fissare le modalità per rendere edotti i nuovi residenti in territorio rurale delle reciproche regole di convivenza con la funzione agricola;
- subordinare gli interventi di recupero all'accertamento delle condizioni infrastrutturali, territoriali e di sicurezza.

L'impatto sul paesaggio di ampliamenti e addizioni a complessi edilizi esistenti, se rispettoso dei valori in atto e di corretti criteri di relazione con le preesistenze, è certamente trascurabile rispetto a nuove urbanizzazioni per insediamenti residenziali e turistici concentrati. Può anzi essere occasione per interventi di miglioramento e mitigazione paesaggistica.

A tal fine, per gli interventi di recupero grande importanza è attribuita alle norme edilizie (eventualmente da integrarsi col regolamento edilizio) che salvaguardino la leggibilità dell'impianto architettonico e distributivo dell'edificio, con opportune limitazioni alla capacità insediativa, e disposizioni su allacciamenti e trattamento dei reflui.

Disposizioni specifiche prevengono la frammentazione delle aree comuni, l'uso incongruo di pavimentazioni estranee al contesto rurale, l'impiego di recinzioni e di tipologie di siepi in contrasto con i caratteri del paesaggio rurale, valorizzando il contesto e gli elementi che gli rapportano la costruzione.

#### 4.8.14.6 L'attività estrattiva

Riguardo all'attività estrattiva, che ha una dimensione particolarmente rilevante nel territorio di Prignano, il compito del PUG si esaurisce nel recepimento nella *Tavola dei vincoli* delle discipline disposte o implicate dal *Piano infraregionale delle attività estrattive* (PIAE), non essendo emerse dal quadro conoscitivo implicazioni per la pianificazione urbanistica.

#### 4.8.15 Le preesistenze incongrue

Il primo riferimento in proposito è nella legge regionale 16/2002, articolo 10, commi 4, 5 e 6:

*4. Il Comune, nell'ambito del PSC, può individuare le opere incongrue presenti nel proprio territorio, definendo gli obiettivi di qualificazione del territorio che con la eliminazione totale o parziale delle stesse si intendono realizzare e gli indirizzi e direttive in merito agli interventi da attuare.*

*5. Il Comune, con il POC, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per l'eliminazione totale o parziale delle opere incongrue e per il ripristino e la riqualificazione paesaggistica, architettonica o ambientale del luogo, in conformità alle previsioni del PSC.*

*6. Ai fini del comma 5, il Comune attiva prioritariamente una procedura negoziale con i soggetti proprietari degli immobili... e può promuovere la partecipazione di soggetti interessati all'attuazione dell'intervento di ripristino, attraverso un procedimento ad evidenza pubblica."*

La materia è dettagliatamente regolata dall'articolo 36, comma 5, lettera e) della legge urbanistica regionale:

*...nei restanti casi di edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse, dismessi o in corso di dismissione, compresi i casi di edifici produttivi esistenti nel territorio rurale, al fine di incentivare la totale rimozione di tali manufatti e di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, il piano prevede la stipula di accordi operativi per disciplinare interventi volti al recupero di una quota progressivamente minore della superficie coperta originaria, comunque non superiore al 10 per cento della stessa, ovvero al 20 per cento nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi...*

*Per i fabbricati individuati dal piano come opere incongrue, ai sensi della legge regionale n. 16 del 2002 e dell'articolo 3-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, il medesimo piano può consentire la stipula di accordi operativi che prevedano il recupero di una quota comunque non superiore al 50 per cento della superficie coperta originaria, parametrata ai costi dell'intervento ... La convenzione urbanistica deve prevedere, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza e la costruzione di edifici, anche di diversa tipologia e destinazione d'uso, in aree individuate dal piano, collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso*

Le preesistenze incongrue sono oggetto di ampia attenzione anche da parte del PTCP. Secondo l'articolo 55, comma 7, per le situazioni incongrue.

*.. in contesto extraurbano (industrie isolate, impianti zootecnici, sedi di attività di autotrasporto, magazzinaggio, ecc.) vanno individuate caso per caso le soluzioni ottimali, comunque tendenti al recupero dell'immagine del paesaggio rurale e alla minimizzazione dell'impatto delle nuove funzioni (adottando in ogni caso idonei accorgimenti quali realizzazione di cortine vegetali, riduzione delle emissioni inquinanti e dei consumi di acqua e di energia), tenendo conto delle caratteristiche paesaggistiche, della visibilità del sito, delle condizioni di permeabilità e vulnerabilità del suolo, della allacciabilità alle reti tecnologiche urbane.*

In particolare, per le aziende insediate in situazioni incongrue l'articolo 62 dispone che il PSC [ora da intendersi PUG] comprenda la *ricognizione puntuale delle situazioni di sedi produttive che non presentino requisiti di infrastrutturazione e di dotazioni ambientali adeguati. La conseguente classificazione di tali situazioni insediative incongrue vale a dire non coerenti con il territorio rurale o urbano circostante, comporta la definizione normativa delle condizioni per il trasferimento dell'attività, secondo modalità che vengono fissate dal PUG...*

All'argomento il PTCP dedica anche l'articolo 76, che prescrive la demolizione *per gli immobili definiti incongrui rispetto al contesto rurale, che non presentano né un valore culturale da tutelare, né un valore d'uso per nuove funzioni.*

Come strumento strategico decisivo per incentivare e promuovere le delocalizzazioni e le successive demolizioni, bonifiche, ripristini e riqualificazioni il PTCP perora l'attribuzione di *diritti edificatori trasferibili*, di peraltro molto ardua appetibilità.

L'affidamento che il PTCP e la stessa legge regionale ripongono sull'efficacia dell'assegnazione di diritti edificatori *trasferibili* appare infatti probabilmente eccessivo, soprattutto nel contesto territoriale montano. Una volta che per un caso specifico sia stato risolto il problema - già non semplice - dell'equilibrio fra diritti assegnati e convenienza economica della proprietà, si apre la questione del concreto esercizio di questi diritti; ovvero del reperimento del terreno su cui attuare l'edificazione della superficie utile o delle abitazioni corrispondenti a questi diritti. Solo un congruo patrimonio comunale di aree edificabili può rendere in qualche misura operative compensazioni di tale genere.

Un caso particolare della problematica del recupero consiste negli impianti zootecnici di rilevante dimensione in abbandono, che non costituiscono parte di centri aziendali, e per alcuni dei quali sono intervenuti accordi con il Comune in ordine alla loro rimozione e sostituzione con altre funzioni, rimasti tuttavia inattuati e non recepiti dal PUG.

Gli impianti zootecnici in stato di abbandono e di irreversibile deterioramento fisico censiti risultano della consistenza riferita in questo prospetto:

| comune       | impianti<br>dismessi | superficie<br>coperta<br>degli edifici |
|--------------|----------------------|----------------------------------------|
|              | n                    | mq                                     |
| Montefiorino | 10                   | 7.757                                  |
| Palagano     | 13                   | 6.908                                  |
| Prignano     | 23                   | 18.093                                 |

Allo scopo di restituire qualità al paesaggio agrario e bonificare i suoli interessati, gli allevamenti zootecnici che siano stati dismessi nella loro parte prevalente da almeno due anni a decorrere dalla data di adozione del PUG o appositamente individuati, se rimossi, potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione, convertendo a funzione abitativa o produttiva una quota mediamente non superiore a un decimo della superficie coperta degli impianti dismessi, in conformità a quanto disposto dall'articolo 76 del PTCP, e decrescente in funzione inversa alla loro dimensione.

Gli interventi dovranno comunque perseguire gli obiettivi di coerenza con il contesto e di compatibilità ambientale. Sulla superficie non assegnata della parte di costruzioni oggetto di ristrutturazione edilizia deve essere ripristinato l'uso agricolo, se necessario anche mediante congrui riporti di terreno vegetale.

## 4.9 Riepiloghi e riferimenti conclusivi

### 4.9.1 I dati riepilogativi del PUG

L'articolo 46, comma 3 del PTCP impartisce la seguente direttiva:

*Le relazioni illustrative dei PUG... e delle relative varianti devono contenere quanto meno i seguenti dati,...:*

- *capacità insediativa teorica in essere prima dell'adozione dello strumento urbanistico, stimata con il miglior grado di approssimazione disponibile;*
- *capacità insediativa teorica aggiuntiva e capacità insediativa teorica totale del piano;*
- *dimensionamento dell'offerta del piano, articolata nelle componenti residenziale, produttiva e di servizi;*
- *estensione del territorio urbanizzato;*
- *estensione del territorio urbanizzabile come definito dal PUG (separatamente per gli ambiti di nuovo insediamento residenziale, specializzati per attività produttive e per dotazioni territoriali) e delle parti di esso interessate da piani attuativi approvati;*

L'articolo 50 contiene le definizioni delle grandezze richieste:

- la capacità insediativa teorica misura l'entità massima dei diritti edificatori assegnabili a ciascuno degli ambiti territoriali oggetto delle politiche del PUG, e come capacità complessiva la somma delle capacità di tutti gli ambiti;

- la capacità insediativa va misurata in numero di abitazioni per la residenza e in superficie utile o complessiva per le altre funzioni;
- tale capacità deve comprendere l'intera casistica delle situazioni territoriali nelle quali il PUG prevede la possibilità di attribuire indici e potenzialità di intervento edificatorio;

L'articolo 52 ribadisce la direttiva:  
*...il Comune indica... nel PUG i dati del dimensionamento complessivo, residenziale e produttivo, nonché la capacità insediativa residenziale teorica dello strumento generale;*

I prospetti che seguono espongono i dati richiesti dalle direttive sopra richiamate, desunti dagli elementi costitutivi secondo le seguenti modalità:

- per il territorio urbanizzato la capacità insediativa e le superfici di attrezzature e spazi collettivi corrispondono ai totali delle quantità indicate dalle schede della *Strategie locali*;
- relativamente agli ambiti specializzati per attività produttive non è determinata la superficie utile aggiuntiva, in quanto la *Strategie locali* non stabilisce limiti preventivi per questo parametro;
- per il territorio rurale la capacità insediativa è riferita alle funzioni extra agricole, non essendo determinabile preventivamente, né significativa quella pertinente ai centri aziendali agricoli.

| comune                   | territorio urbanizzato | Incremento 3% | territorio rurale | territorio comunale |
|--------------------------|------------------------|---------------|-------------------|---------------------|
|                          | ettari                 | ettari        | ettari            | ettari              |
| Montefiorino             | 122,9                  | 3,7           | 4.405             | 4.528               |
| Palagano                 | 112,3                  | 3,4           | 5.929             | 6.041               |
| Prignano                 | 124,6                  | 3,7           | 7.842             | 7.967               |
| <b>totale</b>            | <b>359,8</b>           | <b>10,9</b>   | <b>18.176</b>     | <b>18.536</b>       |
| % sui territori comunali | 1,94%                  | 0,06%         | 98,06%            | 100,00%             |

#### 4.9.1.1 L'uso del suolo nel PUG

La tabella che segue espone le partizioni territoriali con cui il PUG classifica il territorio comunale. Il dato più evidente consiste nell'entità esigua del territorio urbanizzato,

analoga in valore assoluto nei tre comuni, con un'incidenza compresa fra 1,4% e 2,7%, in relazione soprattutto alle diversità nelle estensioni dei territori comunali.

|                                                              | Montefiorino    |                | Prignano sulla Secchia |                | Palagano        |                |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|------------------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                                              | ettari          | %              | ettari                 | %              | ettari          | %              |
| <b>territorio urbanizzato</b>                                |                 |                |                        |                |                 |                |
| <i>sistema insediativo storico</i>                           | 9,79            | 13,59%         | 5,78                   | 5,18%          | 7,64            | 11,93%         |
| <i>areali prevalentemente residenziali</i>                   | 79,35           | 110,17%        | 92,50                  | 82,85%         | 78,96           | 123,31%        |
| <i>areali prevalentemente produttivi</i>                     | 10,09           | 14,00%         | 12,47                  | 11,17%         | 9,52            | 14,86%         |
| <i>areali con prevalenti dotazioni ecologiche</i>            |                 |                | 3,86                   |                |                 |                |
| <i>areali con prevalenti attrezzature e spazi collettivi</i> | 23,69           | 32,89%         | 10,04                  | 8,99%          | 16,18           | 25,27%         |
| <b>sub totali</b>                                            | <b>122,91</b>   | <b>2,71%</b>   | <b>124,64</b>          | <b>2,06%</b>   | <b>112,31</b>   | <b>1,41%</b>   |
| <b>territorio rurale</b>                                     |                 |                |                        |                |                 |                |
| <i>areali prevalentemente residenziali</i>                   | 3,45            | 0,08%          |                        |                |                 |                |
| <i>areali con prevalenti attività produttive</i>             | 6,47            | 0,14%          | 14,47                  | 0,24%          | 4,50            | 0,06%          |
| <i>areali da rigenerare</i>                                  | 3,21            | 0,07%          |                        |                | 2,80            | 0,04%          |
| <i>areali con prevalenti dotazioni ecologiche</i>            | 13,79           | 0,30%          | 0,20                   | 0,00%          | 7,48            | 0,09%          |
| <i>areali con prevalenti attrezzature e spazi collettivi</i> | 4,59            | 0,10%          | 10,62                  | 0,18%          | 1,19            | 0,01%          |
| <i>areali con prevalenti attrezzature generali</i>           | 6,20            | 0,14%          | 59,98                  | 0,99%          | 22,37           | 0,28%          |
| <i>areali prevalentemente agricoli</i>                       | 0,55            | 0,01%          |                        |                |                 |                |
| <i>nuove urbanizzazioni (massimo)</i>                        | 3,69            | 0,08%          | 3,37                   | 0,06%          | 3,74            | 0,05%          |
| <b>sub totali</b>                                            | <b>41,94</b>    | <b>0,93%</b>   | <b>88,64</b>           | <b>1,47%</b>   | <b>42,08</b>    | <b>0,53%</b>   |
| <i>territorio rurale a disciplina diffusa</i>                | 4.362,92        | 96,36%         | 5.827,92               | 96,47%         | 7.812,26        | 98,06%         |
| <b>territorio comunale</b>                                   | <b>4.527,77</b> | <b>100,00%</b> | <b>6.041,20</b>        | <b>100,00%</b> | <b>7.966,64</b> | <b>100,00%</b> |

#### 4.9.1.2 L'uso del suolo nei piani regolatori e nel PUG

Particolarmente significativo è il confronto con le destinazioni urbanistiche assegnate dai piani regolatori. A questo scopo è stata stabilita una correlazione fra la classificazione in zone omogenee dei piani regolatori previgenti e gli areali individuati dal PUG in conformità alla legge regionale 24/2017. Le zone C di espansione sono confrontate con l'incremento del territorio urbanizzato massimo del tre per cento ammesso.

Il confronto fra le superfici territoriali rispettivamente attribuite dai piani regolatori e dai PUG è presentato nei prospetti che seguono. La corrispondenza fra le rispettive classificazioni è stabilita secondo un criterio di analogia in relazione alle partizioni di territorio che ne sono interessate.



**Montefiorino: variazioni delle classificazioni del territorio rispetto ai piani regolatori**

|   |                                            | PRG           | PUG           | differenze    |             |
|---|--------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
|   |                                            | ha            | ha            | ha            | %           |
| B | zone residenziali di completamento         | 94,03         | 73,94         | -20,09        | -21%        |
| C | zone residenziali di espansione            | 15,13         | 3,69          | -11,44        | -76%        |
| D | zone produttive completamento e espansione | 24,22         | 16,56         | -7,66         | -32%        |
| F | zone per attrezzature generali             | 12,86         | 15,71         | 2,85          | 22%         |
| G | zone per servizi di quartiere              | 42,30         | 27,32         | -14,98        | -35%        |
|   | <b>totale</b>                              | <b>188,54</b> | <b>137,21</b> | <b>-51,33</b> | <b>-27%</b> |

**Palagano: variazioni delle classificazioni del territorio rispetto ai piani regolatori**

|   |                                            | PRG           | PUG           | differenze     |             |
|---|--------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|-------------|
|   |                                            | ha            | ha            | ha             | %           |
| B | zone residenziali di completamento         | 72,76         | 68,88         | -3,88          | -5%         |
| C | zone residenziali di espansione            | 21,9          | 3,37          | -18,53         | -85%        |
| D | zone produttive completamento e espansione | 13,69         | 14,72         | 1,03           | 8%          |
| F | zone per attrezzature generali             | 275,99        | 25,41         | -250,58        | -91%        |
| G | zone per servizi di quartiere              | 52,86         | 30,66         | -22,20         | -42%        |
|   | <b>totale</b>                              | <b>437,20</b> | <b>143,04</b> | <b>-294,16</b> | <b>-67%</b> |

**Prignano sulla Secchia: variazioni delle classificazioni del territorio rispetto ai piani regolatori**

|   |                                            | PRG           | PUG           | differenze    |             |
|---|--------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
|   |                                            | ha            | ha            | ha            | %           |
| B | zone residenziali di completamento         | 64,96         | 71,68         | 6,72          | 10%         |
| C | zone residenziali di espansione            | 23,92         | 3,74          | -20,18        | -84%        |
| D | zone produttive completamento e espansione | 21,15         | 24,05         | 2,90          | 14%         |
| F | zone per attrezzature generali             | 55,25         | 10,74         | -44,51        | -81%        |
| G | zone per servizi di quartiere              | 46,85         | 29,19         | -17,66        | -38%        |
|   | <b>totale</b>                              | <b>212,13</b> | <b>139,40</b> | <b>-72,73</b> | <b>-34%</b> |

Dai valori dei prospetti è immediato constatare che le superfici con classificazione non agricola diminuiscono in misura consistente in tutti e tre i comuni, anche se con differenti proporzioni.

**I centri storici (Zone A)**

Le variazioni nella superficie dei centri storici non sono considerate in quanto le differenze nei criteri impiegati dai piani regolatori le rendono non significative.

**Le zone residenziali di completamento (B e SB)**

Nel PUG le superfici classificate come edificabili dalla *Disciplina urbanistica di dettaglio* in areali prevalentemente residenziali, commensurabili alle zone omogenee B, risultano drasticamente ridimensionate a Montefiorino, con la soppressione di oltre 20 ettari, e sostanzialmente ridotte a Palagano. Questo nonostante le zone C di espansione attuate siano state classificate come territorio

urbanizzato e concorrano pertanto al computo delle zone B confermate (il che dà ragione del modestissimo aumento che queste zone registrano a Prignano):

#### **Le zone residenziali di espansione (zone C)**

Nel confronto con gli *Ambiti per nuovi insediamenti* disposti dai PSC adottati, queste zone risultano dimezzate a Montefiorino, azzerate a Palagano e ridotte di due terzi a Prignano. Con la conversione dei PSC in PUG le possibilità di nuove urbanizzazioni, nel limite del tre per cento di incremento del territorio urbanizzato, risultano ulteriormente ridotte, da 18 a 11 ettari.

#### **Le zone produttive D**

Diminuiscono in misura significativa a Montefiorino e Palagano (rispettivamente di un quarto e di un sesto), registrano un modesto aumento di tre ettari a Prignano. Il PUG non riconosce opportunità di nuove urbanizzazioni per attività produttive in nessuno dei tre comuni.

#### **Le zone F per attrezzature generali**

Aumentano di quasi metà a Montefiorino, restano invariate a Prignano, ma diminuiscono di 250 ettari a Palagano. Il ridimensionamento apparentemente abnorme in quest'ultimo caso si spiega con la conformazione del piano regolatore previgente, che impiegava la classificazione a zona omogenea F per le parti del territorio soggette alle tutele disposte dall'articolo 33 della legge regionale 47/1978, ora sostituite dal PTCP.

#### **Le zone G per servizi di quartiere**

Anche l'estensione di queste zone, nella loro riclassificazione quali dotazioni territoriali di rilievo locale, diminuisce in misura molto rilevante, mediamente di un terzo, con

##### **4.9.1.3 Il dimensionamento abitativo dei piani regolatori e del PUG**

Nei prospetti che seguono sono esposti i confronti fra la capacità insediativa dei piani regolatori previgenti e quella disposta dai PUG

Il concorso delle riduzioni delle superfici territoriali destinate a residenza, visto alle pagine precedenti, e della sostituzione degli indici di utilizzazione fondiaria con l'assegnazione in valore assoluto delle abitazioni edificabili su ciascuna particella, ha portato a diminuzioni della capacità insediativa per residenza che variano dal 29,8% di Montefiorino, al 40,7% di Prignano fino al 53,7% di Palagano.

Nel caso di Montefiorino la riduzione risulta inferiore agli altri casi a seguito di una variante

scostamenti di modesta entità nei diversi comuni. E questo nonostante il PUG provveda dotazioni per la residenza superiori allo standard regionale (35 metri quadrati per abitante) come è stato mostrato alla precedente sezione 4.7.10.

La sostanziale riduzione della capacità insediativa per residenza (mediamente di oltre il 40%), apportata con le riduzioni delle superfici territoriali edificabili e degli indici di edificabilità, ha reso superflue previsioni che assolvevano formalmente all'equilibrio delle dotazioni. Il PUG ha conseguentemente rimosso previsioni tanto superflue quanto improbabili, forte anche del fatto che le dotazioni già esistenti già allo stato di fatto superano largamente lo standard regionale.

Per quanto concerne le destinazioni edificabili, è importante notare come la nuova strumentazione urbanistica ne riduca di un quarto l'estensione rispetto alle zone residenziali e produttive individuate dai piani regolatori previgenti. Si veda in proposito il prospetto che segue.

Come fattori principali hanno concorso a questo risultato:

- le tutele disposte dal PTCP;
- le limitazioni poste dalla legge regionale sulle possibilità di edificazione per funzioni non agricole nel territorio rurale, sia con disposizioni dirette, sia attraverso il congegnamento dei dispositivi del PUG, che non ammette la classificazione di piccole porzioni del territorio rurale con una destinazione non connessa all'agricoltura;
- l'adozione di rigorosi criteri urbanistici nella selezione delle ipotesi di nuove localizzazioni edificatorie;
- il forte disincentivo esercitato dall'imposizione IMU sul mantenimento di aspettative di improbabili sviluppi insediativi, apportata al piano regolatore già nel 2011, che ha dimezzato gli indici di edificabilità.

Nel totale dei tre comuni la riduzione non raggiunge per poche unità la soglia di 7.000.

È un fattore essenziale di rigenerazione della disciplina del territorio, che si può stimare per un terzo sia dovuto alla minore superficie assegnata a insediamenti residenziali, e per due terzi all'attribuzione mirata dell'edificabilità alle particelle di terreno, in relazione alla sua sostenibilità da parte dei sistemi infrastrutturali, delle dotazioni di servizi, delle caratteristiche tipologiche e qualitative degli insediamenti.

**Incremento di capacità insediativa per residenza del territorio urbanizzato e confronto fra PRG e PUG**

| comune                 | patrimonio esistente | capacità aggiuntiva da PRG | capacità aggiuntiva da PUG | capacità totale da PRG | capacità totale da PUG | variazione    |
|------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|---------------|
|                        | abitazioni           | abitazioni                 | abitazioni                 | abitazioni             | abitazioni             | %             |
| Montefiorino           | 1.193                | 527                        | 573                        | 1.720                  | 1.766                  | 2,7%          |
| Palagano               | 1.239                | 2.192                      | 526                        | 3.431                  | 1.764                  | -48,6%        |
| Prignano sulla Secchia | 1.301                | 1.593                      | 561                        | 2.894                  | 1.873                  | -35,7%        |
| <b>totale</b>          | <b>3.733,0</b>       | <b>4312</b>                | <b>1.660</b>               | <b>8.045</b>           | <b>5.403</b>           | <b>-33,0%</b> |

**Incremento di capacità insediativa per residenza del territorio rurale**

| comune                 | patrimonio abitativo esistente | incremento in areali del territorio rurale | incremento da intensificazioni di edificato sparso e discontinuo | capacità abitativa nel territorio rurale |
|------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|                        | abitazioni                     | abitazioni                                 | abitazioni                                                       | abitazioni                               |
| Montefiorino           | 1.103                          | 22                                         | 75                                                               | 1.200                                    |
| Palagano               | 1.162                          | 32                                         | 75                                                               | 1.240                                    |
| Prignano sulla Secchia | 1.109                          | 12                                         | 100                                                              | 1.221                                    |
| <b>totale</b>          | <b>3.374</b>                   | <b>37</b>                                  | <b>250</b>                                                       | <b>3.661</b>                             |

**Incrementi stimati della capacità insediativa prevedibile in nuove urbanizzazioni o rigenerazioni**

| comune                 | da opportunità accertate dalle <i>Strategie locali</i> | da ulteriori opportunità | totali     |
|------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|------------|
|                        | abitazioni                                             | abitazioni               | abitazioni |
| Montefiorino           | 97                                                     | 30                       | 127        |
| Palagano               | 29                                                     | 17                       | 46         |
| Prignano sulla Secchia | 128                                                    | 3                        | 131        |
| <b>totale</b>          | <b>254</b>                                             | <b>50</b>                | <b>304</b> |

**Incrementi totali di capacità insediativa ammessi o stimati**

| comune                 | incrementi ammessi nel territorio urbanizzato | incrementi ammessi nel territorio rurale | incrementi stimati da nuove urbanizzazioni o rigenerazioni | incrementi totali |
|------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------|
|                        | abitazioni                                    | abitazioni                               | abitazioni                                                 | abitazioni        |
| Montefiorino           | 573                                           | 97                                       | 127                                                        | 797               |
| Palagano               | 526                                           | 78                                       | 46                                                         | 650               |
| Prignano sulla Secchia | 561                                           | 112                                      | 131                                                        | 804               |
| <b>totale</b>          | <b>1.660</b>                                  | <b>287</b>                               | <b>304</b>                                                 | <b>2.251</b>      |

#### 4.9.1.4 I limiti di incremento dell'offerta abitativa

In conformità al disposto dell'articolo 51, comma 2 del PTCP, sono stabilite nelle *Norme generali* le soglie massime dell'offerta abitativa da non superarsi in ciascun comune nel quindicennio di riferimento temporale dei PUG, per le diverse parti del territorio comunale.

La loro quantificazione negli *Ambiti urbani consolidati* ha seguito questi criteri:

- per i lotti ineditati è stimato un tasso di attuazione nel quindicennio del 75%, tenendo conto anche della possibilità di mancate conferme in sede delle specifiche valutazioni geologiche prescritte dalla *Disciplina urbanistica di dettaglio*;
- l'intensificazione ragionevolmente prevedibile sui lotti già costruiti è stimata in misura non superiore al 15% della massima ammessa come sostenibile dalla *Strategie locali*.

È stata conteggiata al 50% l'offerta abitativa stimata da nuove urbanizzazioni (metà del trentennio di riferimento delle limitazioni al consumo di suolo), mentre è conteggiata interamente quella prevedibile nell'unico intervento di rigenerazione previsto.

Il prospetto che segue espone analiticamente la consistenza abitativa esistente e i contingenti attuabili nelle diverse parti di territorio per i tre comuni nel quindicennio di riferimento del PUG. Non sono individuabili soglie minime.

Le *Norme generali* prescrivono il rispetto delle suddette soglie massime.

|                     | soglia massima di offerta abitativa nel territorio urbanizzato | offerta abitativa in nuove urbanizzazioni o rigenerazioni | soglia massima di offerta abitativa nel territorio rurale |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                     | abitazioni                                                     | abitazioni                                                | abitazioni                                                |
| <b>Montefiorino</b> | 200                                                            | 48                                                        | 225                                                       |
| <b>Palagano</b>     | 260                                                            | 54                                                        | 225                                                       |
| <b>Prignano</b>     | 260                                                            | 56                                                        | 200                                                       |
|                     | 720                                                            | 158                                                       | 650                                                       |

#### 4.9.1.5 Il confronto fra domanda e offerta abitativa

È ora possibile procedere al confronto fra domanda e offerta abitative, per quanto in sé scarsamente significativa, ricordando quanto osservato a proposito dell'offerta potenziale da intensificazioni sostenibili nel territorio urbanizzato, ma soprattutto nel quadro della nuova legge urbanistica regionale, che stabilendo limiti tassativi all'entità delle nuove urbanizzazioni ha destituito di rilevanza il dimensionamento della capacità insediativa, che ai tempi dei grandi processi espansivi era riferimento essenziale per la valutazione e validazione dei piani regolatori.

Alla sezione 4.8.2 sono stati esaminati i fattori della domanda e dell'offerta abitativa.

Nei capitoli distintamente dedicati alle politiche sui territori urbanizzato, urbanizzabile e rurale, è stata quantificata l'offerta negli ambiti

territoriali che vi sono compresi, tenendo conto della domanda per ciascuno precedentemente stimata, qui riepilogati ai punti precedenti.

Questi dati parziali vengono ora riepilogati unitariamente, allo scopo di consentire una valutazione di sintesi. In particolare, quanto a rispondenza ai criteri fissati dagli articoli 50 e 51 del PTCP.

Come si osserva nel prospetto alla pagina seguente, la capacità insediativa disposta aggiuntivamente dal PUG eccede la domanda stimata per complessive 247 unità abitative, mediamente quindi inferiore al margine di lasco che il comma 6 dell'articolo 50 ammette in ragione del 30%. È comunque del tutto marginale rispetto alla riduzione di 7.000 unità della capacità abitativa rispetto ai piani regolatori dei tre comuni, **qui di seguito trattata.**

Il bilancio fra domanda e offerta è esposto nel prospetto che qui segue:

|                                                         | <b>Montefiorino</b> | <b>Palagano</b> | <b>Prignano</b> | <b>totali</b> |
|---------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|---------------|
|                                                         | abitazioni          | abitazioni      | abitazioni      | abitazioni    |
| soglia di offerta abitativa nei centri abitati          | 248                 | 314             | 316             | 878           |
| soglia di offerta abitativa nel territorio rurale       | 225                 | 225             | 200             | 650           |
| offerta stimata da nuove urbanizzazioni e rigenerazioni | 48                  | 54              | 56              | 158           |
| <b>offerta abitativa totale</b>                         | <b>473</b>          | <b>539</b>      | <b>516</b>      | <b>1528</b>   |
| domanda abitativa nei centri abitati                    | 181                 | 116             | 334             | 631           |
| domanda abitativa nel territorio rurale                 | 225                 | 225             | 200             | 650           |
| <b>domanda abitativa totale</b>                         | <b>406</b>          | <b>341</b>      | <b>534</b>      | <b>1.281</b>  |
| differenze nei centri abitati                           | 67                  | 198             | -18             | 247           |
| differenze nel territorio rurale                        | 0                   | 0               | 0               | 0             |
| <b>differenze totali</b>                                | <b>67</b>           | <b>198</b>      | <b>-18</b>      | <b>247</b>    |

## 4.10 Gli elementi costitutivi della componente strategica

I contenuti e i requisiti che la legge urbanistica regionale dispone per il PUG si riflettono sulle caratteristiche degli elaborati che ne sono costitutivi, differenziati e specificati in dettaglio.

Il prospetto che segue riepiloga le disposizioni relative agli elementi costitutivi, con riferimento all'articolo.

| articolo | elemento costitutivo                                    | contenuti dell'elemento costitutivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 32       | Invarianze strutturali                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· perimetra il territorio urbanizzato</li> <li>· identifica e disciplina i centri storici</li> <li>· identifica e disciplina gli edifici di interesse storico-architettonico, o culturale e testimoniale</li> <li>· classifica il territorio secondo le potenzialità archeologiche</li> <li>· stabilisce gli altri elementi strutturali che il PTCP attribuisce alla competenza comunale</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 33       | Schema di assetto del territorio urbanizzato            | <ul style="list-style-type: none"> <li>· individua le parti della città che presentano caratteristiche omogenee, cui riferire:</li> <li>· gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale</li> <li>· le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici ritenuti necessari,</li> <li>· la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili,</li> <li>· i requisiti e le condizioni cui sono subordinati gli interventi</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 33       | Disciplina urbanistica di dettaglio                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· dispone la disciplina da osservarsi nelle trasformazioni attuabili per intervento diretto, riferita ad una univoca rappresentazione cartografica degli immobili interessati</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 34       | Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale | <ul style="list-style-type: none"> <li>· definisce l'assetto spaziale di massima degli interventi e delle misure ritenute necessarie</li> <li>· individua nei diversi areali urbani omogenei i fabbisogni specifici di dotazioni territoriali da soddisfare e le situazioni di vulnerabilità cui provvedere, anche fornendo indicazioni di massima di carattere progettuale e localizzativo</li> <li>· stabilisce le modalità con cui gli interventi di riuso e rigenerazione e di nuova urbanizzazione concorrono al soddisfacimento di tale fabbisogno</li> <li>· determina le dotazioni territoriali cui è subordinata la realizzazione degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana e di nuova urbanizzazione</li> </ul>                                                                                                                                                                                         |
| 35       | Disciplina delle nuove urbanizzazioni                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· dà puntuale rappresentazione dei sistemi ed elementi strutturali;</li> <li>· il sistema delle dotazioni territoriali esistenti o previste</li> <li>· il sistema delle tutele ambientali, paesaggistiche e culturali;</li> <li>· le caratteristiche morfologiche o geologiche dei terreni;</li> <li>· le caratteristiche dei suoli e dei servizi ecosistemici da essi svolti;</li> <li>· le aree caratterizzate da situazioni di rischio</li> <li>· definisce, attraverso apposita zonizzazione, gli ambiti destinati ad assicurare la fattibilità delle opere pubbliche</li> <li>· dà rappresentazione ideogrammatica delle parti del territorio contermini al territorio urbanizzato, che beneficino delle opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali esistenti e previste e non presentano fattori preclusivi o fortemente limitanti.</li> </ul> |
| 36       | Disciplina del territorio rurale                        | <p>Provvede a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· regolare il recupero del patrimonio edilizio esistente e le nuove costruzioni per le esigenze della conduzione agraria</li> <li>· regolare il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola per altre funzioni;</li> <li>· individuare e disciplinare l'edificato sparso o discontinuo non facente parte del territorio urbanizzato e le relative aree di pertinenza e di completamento.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



Dalle disposizioni degli articoli citati nel prospetto sono stati dedotti natura e contenuti degli elementi costitutivi del PUG. Appartengono alla componente strategica del PUG:

- *Assetto strutturale strategico del territorio*, cartografia in scala 1:50000;
- *Invarianze strutturali di competenza comunale*, tavole in scala 1/10000, con sviluppi in scala 1/2000;
- *Strategie locali*, schede contenenti gli schemi di assetto del territorio urbanizzato e le disposizioni della *Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale* articolate in relazione agli areali omogenei ed alle opportunità di sviluppo insediativo.

Hanno invece natura regolativa, e saranno pertanto materia della successiva Parte 5, i seguenti elementi:

- la *Disciplina urbanistica di dettaglio*;
- la *Disciplina generale del territorio*.

#### **4.10.1.1 L'Assetto strutturale strategico**

Questa tavola dà rappresentazione sintetica dei principali elementi che sostanziano sul territorio dei tre comuni la *Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale*, raggruppati secondo riguardino i limiti e le condizioni posti alle trasformazioni del territorio, le trasformazioni nel tempo degli insediamenti, le relazioni dei tre comuni con il più ampio contesto territoriale.

#### **4.10.1.2 Le Invarianze strutturali**

Nella tavola *Invarianze strutturali* il territorio urbanizzato è perimetrato in conformità ai criteri dell'articolo 32, con significative differenze rispetto al PSC, per il quale tale delimitazione non comportava implicazioni normative.

È invece confermata senza variazioni l'identificazione dei centri storici.

Per la puntuale identificazione delle costruzioni di interesse storico-architettonico, e di pregio culturale e testimoniale la tavola fa riferimento a sviluppi in scala 1/2000, che a loro volta georeferenziano le schede relative a ciascuna delle costruzioni.

#### **4.10.1.3 Le Strategie locali**

L'elaborato *Strategie locali*, in formato A3, comprende gli indirizzi e le prescrizioni relative sia ai processi di trasformazione del territorio urbanizzato o di incisive presenze nel territorio rurale, sia alla disciplina delle nuove urbanizzazioni, espressi mediante:

- a. i cartogrammi *Schema di assetto* del territorio urbanizzato, che esprimono i criteri e gli obiettivi della *Strategia per la qualità*

urbana ed ecologico-ambientale per ciascuno dei centri abitati ritenuti di dimensione significativa,

- perimetra in forma ideogrammatica gli *areali omogenei* che compongono sia i centri abitati, sia rilevanti presenze produttive nel territorio rurale;
  - fissano gli elementi strategici comuni all'intero centro abitato o a insiemi di areali;
- b. nelle schede *Strategie locali*, per ciascun areale omogeneo sono stabiliti gli obiettivi e requisiti che vi devono essere osservati nell'attuazione di trasformazioni urbanistiche ed edilizie, quanto ad assetto funzionale e insediativo, dotazioni territoriali minime, protezione dell'ambiente e della sicurezza, nonché la massima capacità insediativa accertata come sostenibile dalla ValSAT;
  - c. la disciplina delle nuove urbanizzazioni è espressa cartogrammi *Sistemi ed elementi strutturali*, che danno rappresentazione delle opportunità di sviluppo insediativo che beneficiano di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione e non contrastano con fattori preclusivi o fortemente limitanti.

#### **4.10.1.4 Le Norme generali**

Indirizzi e prescrizioni disposti dalla *Strategia* sono raccolti nelle *Norme generali*. Per comodità di consultazione sono composti in stesura unitaria con le disposizioni della disciplina urbanistica di dettaglio, che propriamente appartengono alla componente regolativa.

#### **4.10.1.5 La Tavola dei vincoli**

La *Tavola dei vincoli* è stata redatta dal Servizio Pianificazione Urbanistica, Territoriale e Cartografico della Provincia, nell'ambito delle attività di sperimentazione regolate dal protocollo sottoscritto fra i Comuni, Amministrazione provinciale e Regione.

Come *Scheda dei vincoli* è confermata quella già predisposta per gli strumenti adottati, con i necessari aggiornamenti.

Seppure non più obbligatoria per legge, la *Carta unica del territorio* andrà comunque composta con atto d'ufficio, quale strumento indispensabile per agevolare e semplificare l'accertamento della disciplina urbanistica in vigore su una data porzione di territorio che, in conformità alle disposizioni della legge regionale, è espressa da una pluralità di cartografie.

## Sommario

|            |                                                                                               |            |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>4</b>   | <b>Le determinazioni: la componente strategica</b>                                            | <b>400</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Le linee strategiche del PUG</b>                                                           | <b>401</b> |
| 4.1.1      | I riferimenti nella legge regionale                                                           | 401        |
| 4.1.2      | Condividere consapevolmente i limiti e le condizioni posti alle trasformazioni del territorio | 402        |
| 4.1.3      | Curare il divenire degli insediamenti, per mantenere e accrescere qualità e funzionalità      | 402        |
| 4.1.4      | Agevolare e intensificare le relazioni territoriali                                           | 403        |
| 4.1.5      | I riferimenti                                                                                 | 403        |
| 4.1.6      | Le azioni per l'adattamento e la mitigazione dei cambiamenti climatici                        | 404        |
| 4.1.7      | I cambiamenti climatici: la prevenzione dei rischi                                            | 404        |
| 4.1.8      | Le implicazioni per la disciplina del territorio                                              | 404        |
| <b>4.2</b> | <b>La protezione del sistema ambientale</b>                                                   | <b>405</b> |
| 4.2.1      | La tutela di sistemi naturali                                                                 | 405        |
| 4.2.2      | La protezione delle risorse idriche                                                           | 406        |
| 4.2.3      | L'uso razionale delle risorse energetiche e la produzione da fonti rinnovabili                | 407        |
| <b>4.3</b> | <b>La sicurezza sul territorio</b>                                                            | <b>410</b> |
| 4.3.1      | Adempimenti relativi alle condizioni di dissesto                                              | 410        |
| 4.3.2      | Le zone a rischio idrogeologico                                                               | 410        |
| 4.3.3      | La riduzione del rischio sismico: la microzonazione                                           | 411        |
| 4.3.4      | La riduzione del rischio sismico: la <i>Condizione limite per l'emergenza</i>                 | 411        |
| <b>4.4</b> | <b>La tutela della salubrità ambientale</b>                                                   | <b>412</b> |
| 4.4.1      | La protezione dal rumore                                                                      | 412        |
| 4.4.2      | La protezione dai campi elettromagnetici e dall'inquinamento elettromagnetico                 | 412        |
| 4.4.3      | Gli impianti per l'emittenza radio-televisiva e per la telefonia mobile                       | 412        |
| 4.4.4      | Le distanze da agenti di insalubrità                                                          | 412        |
| 4.4.5      | Le distanze di rispetto dai cimiteri                                                          | 412        |
| <b>4.5</b> | <b>La protezione del paesaggio</b>                                                            | <b>413</b> |
| 4.5.2      | I dispositivi di tutela e valorizzazione del paesaggio                                        | 417        |
| 4.5.3      | Il sistema delle Aree protette e Parchi provinciali                                           | 423        |
| 4.5.4      | I progetti di tutela, recupero e valorizzazione                                               | 424        |
| <b>4.6</b> | <b>La tutela del patrimonio di interesse culturale</b>                                        | <b>425</b> |
| 4.6.2      | Il patrimonio edilizio di interesse culturale                                                 | 425        |
| <b>4.7</b> | <b>L'infrastrutturazione del territorio</b>                                                   | <b>431</b> |
| 4.7.1      | Le vie di comunicazione                                                                       | 431        |
| 4.7.2      | Il trasporto pubblico                                                                         | 433        |
| 4.7.3      | I percorsi ciclabili                                                                          | 433        |
| 4.7.4      | I sentieri e i percorsi storici                                                               | 434        |
| 4.7.5      | Le dorsali infrastrutturali del territorio                                                    | 434        |
| 4.7.6      | L'idraulica del territorio                                                                    | 434        |
| 4.7.7      | L'ordinamento in materia di dotazioni territoriali                                            | 435        |
| 4.7.8      | L'applicazione degli standard nella pianificazione                                            | 437        |
| 4.7.9      | Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti                                     | 438        |
| 4.7.10     | Le attrezzature e gli spazi collettivi                                                        | 444        |
| 4.7.11     | Le dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio                                          | 454        |
| <b>4.8</b> | <b>Le strategie sul sistema insediativo</b>                                                   | <b>456</b> |
| 4.8.1      | I riferimenti sovraordinati                                                                   | 456        |
| 4.8.2      | Le politiche abitative e il sistema insediativo                                               | 458        |
| 4.8.3      | Le attività produttive e il sistema insediativo                                               | 460        |
| 4.8.4      | La distribuzione commerciale, i servizi alle persone e alle imprese                           | 461        |
| 4.8.5      | Controllo e aggiornamento della pianificazione                                                | 462        |
| 4.8.6      | I riferimenti nella nuova legge                                                               | 463        |
| 4.8.7      | Le strategie per il territorio urbanizzato                                                    | 464        |
| 4.8.8      | Il sistema insediativo storico                                                                | 466        |
| 4.8.9      | L'insediamento residenziale consolidato                                                       | 471        |
| 4.8.10     | Gli insediamenti produttivi nel territorio urbanizzato                                        | 474        |
| 4.8.11     | Gli interventi di rigenerazione e sostituzione                                                | 478        |
| 4.8.12     | Opportunità in luogo di ambiti territoriali                                                   | 480        |
| 4.8.13     | I nuovi insediamenti nei PSC                                                                  | 480        |
| 4.8.14     | Le strategie delle nuove urbanizzazioni                                                       | 484        |
| 4.8.15     | La consistenza del territorio rurale                                                          | 492        |
| 4.8.16     | Le trasformazioni funzionali all'agricoltura                                                  | 492        |
| 4.8.17     | Le funzioni non connesse all'attività agricola                                                | 494        |

|                 |                                                             |            |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|------------|
| 4.8.18          | Le preesistenze incongrue                                   | 508        |
| <b>4.9</b>      | <b>Riepiloghi e riferimenti conclusivi</b>                  | <b>510</b> |
| 4.9.1           | I dati riepilogativi del PUG                                | 510        |
| <b>4.10</b>     | <b>Gli elementi costitutivi della componente strategica</b> | <b>517</b> |
| <b>Sommario</b> |                                                             | <b>519</b> |

---