

PUG

2020



MONTEFIORINO

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

PIANO URBANISTICO GENERALE RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PARTE 7 - SINTESI NON TECNICA DELLA VAS-VALSAT



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 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 Ghinoi |
| I consulenti in materia informatica | Lasitek di Simone Sava Labriola Roberta Coriani |
| hanno svolto la rilevazione del patrimonio edilizio | Edoardo Paladini, Cesare Cappelletti |
| Il referente dell'ufficio tecnico comunale | Pierluigi Croci |

7 ValSAT: sintesi non tecnica

7.1 VAS e ValSAT

7.1.1 Le relazioni fra gli ordinamenti

La ValSAT, ovvero *Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale*, fu introdotta nella Regione Emilia-Romagna dalla legge regionale 20/2000, quale parte *integrante dei piani urbanistici e territoriali, nella quale sono individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli scenari di riferimento...*

La VAS, ovvero *Valutazione ambientale strategica*, successivamente istituita dall'articolo 4 del d.lgs. 152/2006, secondo il comma 3 del medesimo articolo, ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica. E' dunque diretta a finalità di natura essenzialmente ambientale, che non comprendono le implicazioni di natura territoriale che invece la ValSAT deve considerare, e che ovviamente rivestono importanza essenziale per le determinazioni in materia urbanistica.

La legge regionale 24/2017, all'articolo 8, ha portato a integrare interamente la VAS dei piani urbanistici con la ValSAT.

La giunta regionale, con deliberazione 2135/2019, ha approvato l'atto di coordinamento tecnico *Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del piano urbanistico generale*.

Tale atto definisce la ValSAT come *uno strutturato sistema di supporto alle decisioni, destinato a far fronte alla crescente complessità del processo decisionale e a facilitare la generazione e la gestione dell'informazione necessaria per decidere*.

Fra le *caratteristiche fondamentali* che la ValSAT deve possedere per svolgere tale compito meritano particolare attenzione i seguenti:

- ogni passaggio deve essere documentato, ripercorribile, partecipato;
- deve *coinvolgere attivamente gli attori nelle diverse fasi di analisi del contesto, di valutazione degli obiettivi e delle politiche, di monitoraggio dell'attuazione*;
- deve identificare i sistemi presenti sul territorio; con le loro reti di infrastrutture, relazioni, regole, nonché le *parti di territorio,*

che rappresentano situazioni riconoscibili e significative ai fini della pianificazione;

- deve *identificare le relazioni tra i sistemi (ovvero come interagiscono tra loro i sistemi)*;
- deve infine *effettuare un'analisi di "vulnerabilità" e di "resilienza", identificando le necessità di riduzione della vulnerabilità e le capacità di contribuire all'incremento della resilienza territoriale*.

Su queste basi, nella elaborazione della Strategia, la ValSAT *vaglia e seleziona l'insieme degli obiettivi e delle politiche e azioni necessarie a garantire i principi di sostenibilità, equità e competitività del sistema sociale ed economico..., il diritto alla salute, alla abitazione e al lavoro*. In particolare, *in relazione agli obiettivi, ai criteri di sostenibilità e alle prestazioni da raggiungere nelle varie parti di città, la ValSAT dà indicazioni sugli effetti potenziali delle politiche di rigenerazione urbana*.

Per evidenti ragioni di solidità amministrativa la ValSAT deve conseguentemente costituirsi come *Rapporto ambientale* di VAS, conformandosi ai contenuti e al modello prescritto dal dlgs 152/2006. Ciò non comporta tuttavia contraddizioni con i principi e i contenuti stabiliti dalla disciplina regionale.

7.1.2 La ValSAT nel processo di formazione del PUG

Il quadro conoscitivo ha esplorato e identificato, in un'ampia latitudine di politiche pubbliche e private che agiscono sul territorio, i fattori che tendono a promuovere trasformazioni fisiche e funzionali del territorio o che, al contrario, ne richiedono limitazioni o pongono condizionamenti.

Nella concezione adottata la ValSAT consiste essenzialmente nel porre sistematicamente a confronto le trasformazioni prefigurate dai fattori propulsivi con i vincoli e i condizionamenti posti dai fattori limitativi od ostativi accertati, analiticamente esposti nella Parte 2 della relazione illustrativa, in forma di sintesi del quadro conoscitivo.

Nelle Parti 4 e 5 della relazione illustrativa, dedicate alle determinazioni sulla disciplina del territorio, ogni trasformazione proposta dal quadro conoscitivo è considerata in relazione alla sua sostenibilità come accertata dalla ValSAT, nonché alla sua compatibilità con il complesso delle dinamiche che ne conseguono sul territorio.

Tali determinazioni traducono in termini di disciplina delle trasformazioni le condizioni che ne concretano la sostenibilità, sia come contenuti di assetto del territorio, sia come prescrizioni normative di PUG secondo la natura delle questioni. In altri termini stabiliscono le soglie e le condizioni che ogni trasformazione deve rispettare e osservare come requisito di compatibilità o sostenibilità. Gli studi sui sistemi infrastrutturali delle reti di servizi ad esempio hanno individuato le condizioni di sostenibilità locale e territoriale di nuove urbanizzazioni, compatibili se osservanti delle condizioni per ciascuno esplicitate.

Allo scopo di assolvere alla funzione dell'obbligatoria valutazione ambientale strategica VAS, in adempimento delle disposizioni della Parte seconda del dlgs 152/2006, la ValSAT corrisponde ai requisiti del *Rapporto ambientale* ivi richiesti.

Il compito essenziale del processo di pianificazione consiste nel comporre e codificare un equilibrio tra le istanze di trasformazione del territorio e i fattori limitativi che ne condizionano la sostenibilità.

Sul piano pratico questo principio si traduce in scelte sulle condizioni di compatibilità fra i fattori propulsivi e i fattori limitativi delle trasformazioni del territorio, individuati dal quadro conoscitivo.

Gli obiettivi generali che hanno guidato la stesura del PSC, che viene convertito in PUG, corrispondono alle indicazioni della legge regionale 20/2000, che non sono contraddetti, ma integrati dalla legge regionale 24/2017, che afferma i seguenti obiettivi:

a) contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione

degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;

b) favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione...;

c) tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;

d) tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano;

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, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;

g) promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione.

Le differenze principali introdotte dalla nuova legge consistono nelle istanze aperte dalle nuove questioni dei cambiamenti climatici, che trovano nella nuova legge primaria attenzione, e nei temi della rigenerazione urbana, che hanno più ampia ed esplicita rivendicazione, pur non senza importanti contraddizioni.

7.2 Le valutazioni di carattere generale

7.2.1 I fattori propulsivi di trasformazioni

Il quadro conoscitivo ha identificato ed esplorato ciascuno dei fattori che agiscono a promuovere trasformazioni fisiche e funzionali del territorio, o al contrario propongono o impongono limitazioni o condizionamenti alle trasformazioni stesse. Nel prospetto che segue sono riepilogate le istanze di trasformazione individuate dal quadro conoscitivo, quali sono emerse dagli studi di settore.

Per ogni istanza di trasformazione emersa dal quadro conoscitivo è stato inoltre valutato lo strumento al quale propriamente compete la valutazione di sostenibilità, secondo una logica di sussidiarietà fra i diversi livelli di pianificazione

e progettazione. Saranno considerate ai fini della ValSAT le sole trasformazioni dipendenti da determinazioni di competenza del PUG.

In riferimento alla sintesi del quadro conoscitivo presentata alla parte 2 della relazione illustrativa, sono state individuate 87 trasformazioni fisiche o funzionali del territorio richieste dalle molteplici politiche considerate.

7.2.2 I fattori ostativi o limitativi

Con analogo criterio sono state considerati in modo sistematico le limitazioni e i condizionamenti posti alle trasformazioni, distinguendoli secondo:

- comportino mere verifiche di conformità delle trasformazioni da porre in atto alle

limitazioni e condizioni imposte da discipline sovraordinate, che già hanno valutato a monte la sostenibilità di date trasformazioni imponendo le conseguenti prescrizioni o divieti;

- consistano in criteri da fare agire nel processo decisionale che sostanzia la ValSAT.

7.2.3 La valutazione di sostenibilità delle trasformazioni diffuse

Nel prospetto che segue, ciascuna delle istanze di trasformazione analiticamente

selezionate è posta a confronto con i fattori limitativi che hanno efficacia nei suoi confronti, anch'essi risultanti dalla ricognizione sistematica effettuata dal quadro conoscitivo e individuati dall'analisi qui prima descritta.

La correlazione è operata considerando l'oggetto di ciascun fattore limitativo, e individuando nella colonna di sinistra la trasformazione che vi corrisponde. L'esito delle valutazioni, e le eventuali prescrizioni che le accompagnano quali condizioni per la sostenibilità, sono esplicitate nella colonna di destra.

| le trasformazioni fisiche o funzionali richieste | fattore limitativo applicabile | misure da disporsi |
|--|--|---|
| Completamento delle connettività della rete ecologica. | non se ne individuano | |
| Disponibilità di aree edificabili verso cui attuare il trasferimento di usi o attività localizzati nelle fasce di espansione inondabile; | non se ne individuano | |
| costituzione di parchi fluviali e lacuali dai caratteri naturali. | non se ne individuano | la trasformazione stessa concorre a garantire la sostenibilità delle trasformazioni sul territorio |
| completamento degli insediamenti urbani esistenti; | Nei geositi tutelati non sono ammesse nuove costruzioni. | non ricorre il caso |
| completamento degli insediamenti urbani esistenti; | nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva; | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| completamento degli insediamenti urbani esistenti; | nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare nuove costruzioni; | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| completamento degli insediamenti urbani esistenti; | nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare interventi che comportino ampliamenti di superfici o di volumi o cambiamenti di destinazioni d'uso che comportino aumento di carico urbanistico; | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| completamento degli insediamenti urbani esistenti; | difesa della qualità del paesaggio | Criteri per il miglioramento del paesaggio urbano recepiti nelle norme di PUG. |
| completamento degli insediamenti urbani esistenti; | Salvaguardia dei corridoi necessari alle nuove infrastrutture viabilistiche. | recepimento dei corridoi da salvaguardare nella cartografia di PUG |
| completamento degli insediamenti urbani esistenti; | nella pianificazione di trasformazioni intensive dovrà essere verificata attentamente la capacità residua delle infrastrutture esistenti per il prelievo e distribuzione dell'acqua potabile accertando la necessità di realizzazione di nuove opere o di potenziamento di quelle esistenti. | Nelle <i>Strategie degli areali omogenei</i> sono recepiti e resi cogenti i pareri HERA |
| completamento degli insediamenti urbani esistenti; | salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze; | La disciplina particolareggiata delle aree garantisce criterio di sostenibilità qualitativa delle trasformazioni |
| completamento degli insediamenti urbani esistenti; | Sostenibilità geologica della trasformazione delle zone residenziali di piano regolatore non attuate ricadenti in aree di dissesto; | Recepimento delle disposizioni emerse dalla relazione <i>Valutazione sulla possibilità di conferma delle zone inattuate del piano regolatore</i> nella disciplina di area |

| le trasformazioni fisiche o funzionali richieste | fattore limitativo applicabile | misure da disporsi |
|--|---|---|
| completamento degli insediamenti urbani esistenti; | sostenibilità geologica della trasformazione delle zone produttive di piano regolatore non attuate ricadenti in aree di dissesto; | Recepimento delle disposizioni emerse dalla relazione <i>Valutazione sulla possibilità di conferma delle zone inattuate del piano regolatore</i> nella disciplina di area |
| completamento degli insediamenti urbani esistenti; | rispetto della massima intensificazione degli ambiti residenziali consolidati. Palagano 537 abitazioni, Prignano 432 abitazioni, Montefiorino 597 abitazioni. | Il recepimento del fattore limitativo garantisce la sostenibilità della trasformazione |
| completamento degli insediamenti urbani esistenti; | la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione; | Nelle <i>Strategie degli areali omogenei</i> sono recepiti e resi cogenti i pareri HERA |
| mitigazione paesaggistica delle strutture con impatto sul paesaggio; | difesa della qualità del paesaggio | Individuazione ed obbligo di mitigazione per gli edifici con impatto sul paesaggio, in particolare gli stabilimenti industriali esistenti nel territorio rurale e delle infrastrutture viarie esistenti |
| mitigazione paesaggistica delle strutture con impatto sul paesaggio; | limitazione delle attività produttive in territorio rurale | Individuazione ed obbligo di mitigazione per gli edifici con impatto sul paesaggio, in particolare gli stabilimenti industriali esistenti nel territorio rurale e delle infrastrutture viarie esistenti |
| interventi sistematici di valorizzazione paesaggistica e ambientale; | non se ne individuano | la trasformazione stessa concorre a garantire la sostenibilità delle trasformazioni sul territorio |
| Deve essere garantito un adeguato livello di manutenzione e valorizzazione dei tratti di viabilità storica; | non se ne individuano | la trasformazione stessa concorre a garantire la sostenibilità delle trasformazioni sul territorio |
| Rimozione o riqualificazione dei fabbricati privi di interesse culturale o in degrado. | nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva; | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| Rimozione o riqualificazione dei fabbricati privi di interesse culturale o in degrado. | nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare interventi che comportino ampliamenti di superfici o di volumi o cambiamenti di destinazioni d'uso che comportino aumento di carico urbanistico; | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| Rimozione o riqualificazione dei fabbricati privi di interesse culturale o in degrado. | la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione; | La disciplina particolareggiata delle aree garantisce criterio di sostenibilità qualitativa delle trasformazioni |
| Rimozione o riqualificazione dei fabbricati privi di interesse culturale o in degrado. | criteri per la conversione degli allevamenti dismessi | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità |
| Tutela e valorizzazione delle componenti, degli elementi e dei beni storici, ambientali e paesaggistici che connotano le unità di paesaggio; | ad evitare inaccettabili alterazioni dei caratteri tipologici negli interventi di recupero, nell'ambito del territorio rurale, è al caso indispensabile la realizzazione di autorimesse esterne. | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| Tutela e valorizzazione delle componenti, degli elementi e dei beni storici, ambientali e paesaggistici che connotano le unità di paesaggio; | criteri per la conversione degli allevamenti dismessi | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| recupero delle tipologie edilizie tradizionali, sulla trasformazione di quelle improprie; | non se ne individuano | la trasformazione stessa concorre a garantire la sostenibilità delle trasformazioni sul territorio |

| le trasformazioni fisiche o funzionali richieste | fattore limitativo applicabile | misure da disporsi |
|--|--|---|
| riordino e completamento degli insediamenti esistenti favorendo i modelli insediativi aggregati nel rispetto dei valori ambientali e paesistici rilevanti; | Nei geositi tutelati non sono ammesse nuove costruzioni. | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| riordino e completamento degli insediamenti esistenti favorendo i modelli insediativi aggregati nel rispetto dei valori ambientali e paesistici rilevanti; | nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva; | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| riordino e completamento degli insediamenti esistenti favorendo i modelli insediativi aggregati nel rispetto dei valori ambientali e paesistici rilevanti; | difesa della qualità del paesaggio | Nel territorio urbanizzato la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> persegue criteri di qualità del paesaggio urbano, mentre nel territorio rurale le norme del Titolo 10 garantiscono la sostenibilità della trasformazione. |
| riordino e completamento degli insediamenti esistenti favorendo i modelli insediativi aggregati nel rispetto dei valori ambientali e paesistici rilevanti; | salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze; | Nel territorio urbanizzato la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> attua criteri di qualità del paesaggio urbano. |
| riordino e completamento degli insediamenti esistenti favorendo i modelli insediativi aggregati nel rispetto dei valori ambientali e paesistici rilevanti; | sostenibilità geologica della trasformazione delle zone di piano regolatore non attuate ricadenti in aree di dissesto; | La relazione di quadro conoscitivo <i>Valutazioni sulla possibilità di conferma delle zone inattuate del piano regolatore</i> ha valutato la ammissibilità di previsioni vigenti, ed eventualmente disposto ulteriori approfondimenti geologici |
| favorire, per gli insediamenti produttivi non agricoli, interventi di riqualificazione che riducano o eliminino i fattori di contrasto con l'ambiente. | difesa della qualità del paesaggio | Le norme dispongono specifici criteri di mitigazione |
| favorire, per gli insediamenti produttivi non agricoli, interventi di riqualificazione che riducano o eliminino i fattori di contrasto con l'ambiente. | sostenibilità geologica della trasformazione delle zone produttive di piano regolatore non attuate ricadenti in aree di dissesto; | La relazione di quadro conoscitivo <i>Valutazioni sulla possibilità di conferma delle zone inattuate del piano regolatore</i> ha valutato la ammissibilità di previsioni vigenti, ed eventualmente disposto ulteriori approfondimenti geologici |
| Qualificazione di ambiti agricoli di interesse paesaggistico; | non se ne individuano | la trasformazione stessa concorre a garantire la sostenibilità delle trasformazioni sul territorio |
| rimozione o mitigazione delle costruzioni incongrue. | non se ne individuano | la trasformazione stessa concorre a garantire la sostenibilità delle trasformazioni sul territorio |
| Potenziamento della rete viabilistica. | Nei geositi tutelati non sono ammesse nuove costruzioni. | da studiarsi nello specifico con l'approfondimento di ValSAT per le trasformazioni localizzate, nuove infrastrutture |
| Potenziamento della rete viabilistica. | nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva; | da studiarsi nello specifico con l'approfondimento di ValSAT per le trasformazioni localizzate, nuove infrastrutture |
| Potenziamento della rete viabilistica. | difesa della qualità del paesaggio | da studiarsi nello specifico con l'approfondimento di ValSAT per le trasformazioni localizzate, nuove infrastrutture |
| Miglioramento del livello di servizio della SP 486 | difesa della qualità del paesaggio | in fase progettuale prevedere opportune opere di mitigazione |
| Estensione delle reti infrastrutturali nella misura necessaria a servire nuovi insediamenti. | non se ne individuano | In fasi progettuali successive sarà da ricercarsi la sostenibilità economica degli interventi previsti. Le opportunità di sviluppi insediativi nelle località La Fredda e Casa Azzoni in territorio di Prignano concorrono a rendere attuabili gli interventi comunque necessari progettati da HERA |

| le trasformazioni fisiche o funzionali richieste | fattore limitativo applicabile | misure da disporsi |
|---|--|---|
| Adeguamento delle reti infrastrutturali, dove necessario | non se ne individuano | Recepti pareri HERA |
| produzione di energia da fonti rinnovabili | difesa della qualità del paesaggio | Il Titolo 6 delle <i>Norme generali</i> disciplina la materia. L'osservanza delle norme del piano garantisce la sostenibilità della trasformazione. |
| Reperimento di abitazioni in centri abitati e in territorio rurale derivanti dalla stima di recupero di famiglie esistenti; | rispetto della massima intensificazione degli ambiti residenziali consolidati. Palagano 537 abitazioni, Prignano 432 abitazioni, Montefiorino 597 abitazioni. | Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità |
| Reperimento di abitazioni in centri abitati e in territorio rurale derivanti dalla stima di recupero di famiglie esistenti; | recupero del patrimonio residenziale non utilizzato nel territorio rurale nel limite di 400 abitazioni | Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità. Criteri sulle modalità di recupero del patrimonio esistente, sono disposti dal Titolo 10 delle norme. |
| Reperimento di abitazioni in centri abitati e in territorio rurale derivanti dalla stima di recupero di famiglie esistenti; | intensificazione del patrimonio residenziale nel territorio rurale in contiguità a fabbricati ricompresi in aree di valorizzazione antropica, per un limite di 250 abitazioni | Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità |
| Reperimento di abitazioni in centri abitati e in territorio rurale derivanti dalla stima di recupero di famiglie esistenti; | la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione; | Nelle <i>Strategie degli areali omogenei</i> sono recepti e resi cogenti i pareri HERA. Per interventi in territorio rurale, ogni intervento è subordinato alla valutazione preventiva dell'ente gestore. |
| Reperimento di abitazioni in centri abitati e in territorio rurale derivanti dalla stima di recupero di famiglie esistenti; | utilizzazione prioritaria delle zone di completamento non attuate rispetto ad altre soluzioni insediative | Le limitazioni di legge all'incremento del territorio urbanizzato danno attuazione a questo principio. |
| riqualificazione dell'insediamento diffuso in territorio rurale. | recupero del patrimonio residenziale non utilizzato <i>nel territorio rurale</i> per un limite di 400 abitazioni | Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità. Criteri sulle modalità di recupero del patrimonio esistente sono disposti dal Titolo 10 delle norme. |
| riqualificazione dell'insediamento diffuso in territorio rurale. | intensificazione del patrimonio residenziale <i>nel territorio rurale</i> in contiguità a Fabbricati ricompresi in aree di valorizzazione antropica, per un limite di 250 abitazioni | Il rispetto del limite quantitativo ne assicura la sostenibilità |
| riqualificazione dell'insediamento diffuso in territorio rurale. | ad evitare inaccettabili alterazioni dei caratteri tipologici negli interventi di recupero, nell'ambito del territorio rurale, è al caso indispensabile la realizzazione di autorimesse esterne. | Recepto il fattore limitativo |
| riqualificazione dell'insediamento diffuso in territorio rurale. | difesa della qualità del paesaggio | Criteri sulle modalità di recupero del patrimonio esistente, sia meritevole di tutela che non, sono disposti dal Titolo 10 delle norme. |
| Recupero di patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale; | difesa della qualità del paesaggio | Criteri sulle modalità di recupero del patrimonio esistente, sia meritevole di tutela che non, sono disposti dal Titolo 10 delle norme. |
| Recupero di patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale; | ad evitare inaccettabili alterazioni dei caratteri tipologici negli interventi di recupero, nell'ambito del territorio rurale, è al caso indispensabile la realizzazione di autorimesse esterne. | Recepto il fattore limitativo |
| salvaguardia e valorizzazione del paesaggio per accrescere l'attrattività turistica del territorio. | la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione; | Ogni intervento ricadente in territorio rurale è subordinato alla valutazione preventiva dell'ente gestore. |

| le trasformazioni fisiche o funzionali richieste | fattore limitativo applicabile | misure da disporsi |
|---|--|---|
| disponibilità di abitazioni per turismo da localizzare in territorio rurale. | limite di 100 abitazioni di nuovo insediamento, per turismo, in territorio rurale, già parte del contingente di 400 abitazioni per l'intensificazione dell'insediamento diffuso del territorio rurale | il carico urbanistico aggiuntivo è stimato in 100 abitazioni. Non genera criticità. |
| disponibilità di abitazioni per turismo da localizzare in territorio rurale. | Nei geositi tutelati non sono ammesse nuove costruzioni. | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| disponibilità di abitazioni per turismo da localizzare in territorio rurale. | nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| disponibilità di abitazioni per turismo da localizzare in territorio rurale. | nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare nuove costruzioni | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| disponibilità di abitazioni per turismo da localizzare in territorio rurale. | 'difesa della qualità del paesaggio | I requisiti qualitativi per gli interventi di recupero o nuova costruzione in territorio urbanizzato o rurale disposti dal Titolo 10 delle norme difendono la qualità del paesaggio. Interventi di mitigazione paesaggistica sono disposti su tutti gli edifici con impatto sul paesaggio. Misure di riqualificazione e miglioramento dei tessuti edilizi esistenti sono disposte con la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> . |
| Recupero di patrimonio edilizio esistente in cattivo stato di conservazione. | 'difesa della qualità del paesaggio | I requisiti qualitativi per gli interventi di recupero o nuova costruzione in territorio urbanizzato o rurale disposti dal Titolo 10 delle norme garantiscono la difesa della qualità del paesaggio. Interventi di mitigazione paesaggistica sono disposti su tutti gli edifici con impatto sul paesaggio. Misure di riqualificazione e miglioramento dei tessuti edilizi esistenti sono disposte con la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> . |
| Recupero di patrimonio edilizio esistente in cattivo stato di conservazione. | la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione; | Nelle <i>Strategie degli areali omogenei</i> sono recepiti e resi cogenti i pareri HERA. Per interventi in territorio rurale, ogni intervento è subordinato alla valutazione preventiva dell'ente gestore. |
| Recupero di patrimonio edilizio esistente in cattivo stato di conservazione. | criteri per la conversione degli allevamenti dismessi | Criteri specifici sono disposti sul patrimonio meritevole di interesse. Il PUG regola la rimozione di impianti zootecnici dismessi. |
| Adeguamento funzionale e ampliamenti degli spazi già utilizzati da attività economiche, nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale; | nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva; | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |

| le trasformazioni fisiche o funzionali richieste | fattore limitativo applicabile | misure da disporsi |
|---|---|---|
| Adeguamento funzionale e ampliamenti degli spazi già utilizzati da attività economiche, nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale; | nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare interventi che comportino ampliamenti di superfici o di volumi o cambiamenti di destinazioni d'uso che comportino aumento di carico urbanistico; | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| Adeguamento funzionale e ampliamenti degli spazi già utilizzati da attività economiche, nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale; | la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione; | <i>Strategie degli areali omogenei</i> recepisce i pareri HERA. Per interventi in territorio rurale, ogni intervento è subordinato alla valutazione preventiva dell'ente gestore. |
| Adeguamento funzionale e ampliamenti degli spazi già utilizzati da attività economiche, nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale; | criteri per la sostenibilità qualitativa e paesaggistica degli interventi di intensificazione delle Aree di valorizzazione degli elementi antropici del territorio rurale | Tali criteri sono specificati dal Capo 6.20 che stabilisce i requisiti qualitativi delle costruzioni e sistemazioni in territorio rurale. |
| Adeguamento funzionale e ampliamenti degli spazi già utilizzati da attività economiche, nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale; | limitazione delle attività produttive in territorio rurale | Non sono individuati nuovi insediamenti produttivi in territorio rurale. Si confermano gli esistenti con opportune misure di mitigazione paesaggistica |
| localizzazione di nuove aree produttive con adeguati requisiti di accessibilità e infrastrutturazione; | difesa della qualità del paesaggio | Misure di mitigazione paesaggistica sono disposte su tutti gli insediamenti produttivi del territorio rurale e su gli ampliamenti degli ambiti consolidati individuati. La sezione successiva analizza puntualmente le misure da osservare allo scopo. |
| localizzazione di nuove aree produttive con adeguati requisiti di accessibilità e infrastrutturazione; | salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze; | Nel territorio urbanizzato la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> e le norme perseguono criteri di qualità del paesaggio urbano. Gli ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti individuati dal piano sono valutati e studiati puntualmente nella sezione che segue, trasformazioni localizzate e fattori limitativi localizzati. |
| localizzazione di nuove aree produttive con adeguati requisiti di accessibilità e infrastrutturazione; | perseguimento del saldo nullo per le nuove previsioni produttive nei tre comuni; | Il bilancio tra le aree con destinazione produttiva e le zone produttive di piano regolatore mostra come questo criterio sia stato osservato. |
| Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali; | salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del costruito, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze; | Tali criteri sono specificati dalle <i>Norme generali</i> che dispongono requisiti qualitativi delle costruzioni in territorio rurale. |
| Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali; | criteri per la sostenibilità qualitativa e paesaggistica degli interventi di intensificazione delle Aree di valorizzazione degli elementi antropici del territorio rurale | Tali criteri sono specificati dalle <i>Norme generali</i> che dispongono requisiti qualitativi delle costruzioni in territorio rurale. |
| Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali; | intensificazione del patrimonio residenziale <i>nel territorio rurale</i> in contiguità a Fabbricati ricompresi in aree di valorizzazione antropica, per un limite di 250 abitazioni | Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità |
| Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali; | nella pianificazione di trasformazioni dovrà essere verificata attentamente la capacità residua delle infrastrutture esistenti, accertando al caso la necessità di realizzazione di nuove opere | Ogni intervento in territorio rurale è subordinato alla valutazione preventiva dell'ente gestore. Intensificazioni puntuali e di ridotta estensione non incidono sul sistema stradale esistente. Interventi puntuali di adeguamento potranno essere valutati in |
| Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali artigianali e laboratoriali; | difesa della qualità del paesaggio | Tali criteri sono specificati dal Capo 6.20 e dai requisiti qualitativi delle costruzioni in territorio rurale. |

| le trasformazioni fisiche o funzionali richieste | fattore limitativo applicabile | misure da disporsi |
|--|--|--|
| Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali artigianali laboratoriali; | salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze | In sede di accordi operativi i progetti di intensificazione del patrimonio rurale saranno valutati seguendo i criteri qualitativi e insediativi disposti dalle norme e presentati nella relazione di quadro conoscitivo <i>Il sistema insediativo</i> . |
| Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali artigianali laboratoriali; | criteri per la sostenibilità qualitativa e paesaggistica degli interventi di intensificazione delle Aree di valorizzazione degli elementi antropici del territorio rurale | Tali criteri sono specificati dal Capo 6.20 e dai requisiti qualitativi delle costruzioni in territorio rurale. |
| Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali artigianali laboratoriali; | intensificazione di attività diffuse artigianali per una estensione massima di 15.000 metri quadrati, in contiguità a Fabbricati ricompresi in aree di valorizzazione antropica | Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità. Il singolo intervento potrà avere una superficie utile massima di 200 metri quadrati. Saranno inoltre da rispettare criteri qualitativi, così come disposto dal Capo 6.20 delle norme. |
| Intensificazione degli insediamenti rurali esistenti con nuove costruzioni residenziali artigianali laboratoriali. | nella pianificazione di trasformazioni dovrà essere verificata attentamente la capacità residua delle infrastrutture esistenti, accertando al caso la necessità di realizzazione di nuove opere | Ogni intervento in territorio rurale è subordinato alla valutazione preventiva dell'ente gestore. Intensificazioni puntuali e di ridotta estensione non incidono sul sistema stradale esistente. Interventi puntuali di adeguamento potranno essere valutati in occasione di accordi operativi o piano particolareggiato di iniziativa pubblica e della presentazione delle domande di trasformazione. |
| Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti. | 'Nei geositi tutelati non sono ammesse nuove costruzioni. | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti. | 'nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva; | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti. | 'nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare nuove costruzioni; | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti. | 'nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare interventi che comportino ampliamenti di superfici o di volumi o cambiamenti di destinazioni d'uso che comportino aumento di carico urbanistico; | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti. | nelle Zone di tutela ordinaria gli ampliamenti degli insediamenti esistenti sono subordinati all'esistenza di un fabbisogno locale non altrimenti soddisfacibile e l'assenza di rischio idraulico, non compromettano elementi naturali di rilevante valore, risultino organicamente coerenti con gli insediamenti esistenti, e consentano un idoneo inserimento paesaggistico e architettonico | da studiarsi nel caso specifico. In particolare si veda scheda di ValSAT dell'ampliamento dell'ambito produttivo consolidato de Le Piane, Montefiorino |
| Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti. | Nei territori compresi all'interno dei sistemi dei crinali e collinare, il PSC potrà individuare zone di espansione solo ove dimostri il permanere di quote di fabbisogno non soddisfacibile all'interno del territorio urbanizzato; | da studiarsi nel caso specifico. In particolare, si veda scheda di ValSAT dell'ampliamento dell'ambito produttivo consolidato di Cervarola, Prignano |

| le trasformazioni fisiche o funzionali richieste | fattore limitativo applicabile | misure da disporsi |
|---|--|---|
| Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti. | sono individuate fasce di rispetto ai calanchi nelle quali valgono le medesime limitazioni delle aree calanchive. | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti. | difesa della qualità del paesaggio | Misure di mitigazione paesaggistica sono disposte su tutti gli insediamenti produttivi del territorio rurale e su gli ampliamenti del territorio urbanizzato. La sezione successiva analizza puntualmente le misure da osservare allo scopo. |
| Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti. | nella pianificazione di trasformazioni intensive dovrà essere verificata attentamente la capacità residua delle infrastrutture esistenti accertando la necessità di realizzazione di nuove opere o di potenziamento di quelle esistenti. | La <i>Strategia degli areali omogenei</i> recepisce i pareri HERA. |
| Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti. | salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze; | Nel territorio urbanizzato la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> persegue criteri di qualità del paesaggio urbano. |
| Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti. | perseguimento del saldo nullo per le nuove previsioni produttive nei tre comuni; | Il bilancio tra le aree con destinazione produttiva e le zone produttive di piano regolatore mostra come questo criterio sia stato perseguito. |
| Ampliamento degli insediamenti produttivi consolidati esistenti. | limitazione delle attività produttive in territorio rurale | Le aree produttive in territorio |
| Realizzazione e adeguamento fisico e funzionale di strutture commerciali; | non se ne individuano | |
| Ammettere ulteriori spazi per funzioni commerciali di vicinato, non preventivamente localizzabili | difesa della qualità del paesaggio e del carico urbanistico | non si ammettono strutture di dimensioni medie. La struttura di dimensioni maggiori ammessa è localizzata nel capoluogo Palagano e ammette una dotazione di superficie utile per attività produttive di 700 metri quadrati. Si rispetta il tessuto commerciale esistente in territorio urbanizzato. |
| completamento delle zone inedificate previste dai piani regolatori; | nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva; | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| completamento delle zone inedificate previste dai piani regolatori; | 'nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare nuove costruzioni; | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| completamento delle zone inedificate previste dai piani regolatori; | 'nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare interventi che comportino ampliamenti di superfici o di volumi o cambiamenti di destinazioni d'uso che comportino aumento di carico urbanistico; | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| completamento delle zone inedificate previste dai piani regolatori; | 'sono individuate fasce di rispetto ai calanchi nelle quali valgono le medesime limitazioni delle aree calanchive. | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| completamento delle zone inedificate previste dai piani regolatori; | salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze; | Nel territorio urbanizzato la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> persegue criteri di qualità del paesaggio urbano. |

| le trasformazioni fisiche o funzionali richieste | fattore limitativo applicabile | misure da disporsi |
|--|---|---|
| completamento delle zone inedificate previste dai piani regolatori; | rispetto della massima intensificazione degli ambiti residenziali consolidati. Palagano 537 abitazioni, Prignano 432 abitazioni, Montefiorino 597 abitazioni. | Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità |
| completamento delle zone inedificate previste dai piani regolatori; | sostenibilità geologica della trasformazione delle zone di piano regolatore non attuate ricadenti in aree di dissesto | La relazione di quadro conoscitivo <i>Valutazioni sulla possibilità di conferma delle zone inattuate del piano regolatore</i> ha valutato la ammissibilità di previsioni vigenti, ed eventualmente disposto ulteriori approfondimenti geologici |
| adeguamento del patrimonio abitativo da parte di famiglie, con ampliamenti, sopraelevazioni, ulteriori pertinenze; | 'salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze; | Nel territorio urbanizzato la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> persegue criteri di qualità del paesaggio urbano. |
| adeguamento del patrimonio abitativo da parte di famiglie, con ampliamenti, sopraelevazioni, ulteriori pertinenze; | 'rispetto della massima intensificazione degli ambiti residenziali consolidati. Palagano 537 abitazioni, Prignano 432 abitazioni, Montefiorino 597 abitazioni. | Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità |
| adeguamento del patrimonio abitativo da parte di famiglie, con ampliamenti, sopraelevazioni, ulteriori pertinenze; | 'la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione; | <i>Nelle Strategie degli areali omogenei sono recepiti e resi cogenti</i> i pareri HERA. Per interventi in territorio rurale, ogni intervento è subordinato alla valutazione preventiva dell'ente gestore. |
| adeguamento del patrimonio abitativo da parte di famiglie, con ampliamenti, sopraelevazioni, ulteriori pertinenze; | nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva; | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| inserimento di funzioni aggiuntive alla residenza; | compatibilità con il contesto | La disciplina delle attività e la disciplina particolareggiata delle aree garantiscono la sostenibilità delle trasformazioni ammesse. |
| adeguamento delle sedi produttive aziendali, mediante ampliamenti, sopraelevazioni, costruzione di pertinenze; | 'salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze; | Nel territorio urbanizzato la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> persegue criteri di qualità del paesaggio urbano. |
| adeguamento delle sedi produttive aziendali, mediante ampliamenti, sopraelevazioni, costruzione di pertinenze; | 'la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione; | <i>Nelle Strategie degli areali omogenei</i> sono recepiti e resi cogenti i pareri HERA. |
| adeguamento delle sedi produttive aziendali, mediante ampliamenti, sopraelevazioni, costruzione di pertinenze; | nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva; | Traduzione del fattore limitativo in norma. L'osservanza della norma è garanzia di sostenibilità. |
| Recupero dei fabbricati, anche con destinazioni differenti da quella d'origine; | criteri per la conversione degli allevamenti dismessi | I criteri sono disposti dall'articolo 10.40.20 delle norme, per la rimozione e bonifica degli allevamenti zootecnici dismessi |
| Recupero dei fabbricati, anche con destinazioni differenti da quella d'origine; | criteri qualitativi per il recupero | Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità. Criteri sulle modalità di recupero del patrimonio esistente, sia meritevole di tutela che non, sono disposti dal Titolo 10 delle norme. |

| le trasformazioni fisiche o funzionali richieste | fattore limitativo applicabile | misure da disporsi |
|---|---|---|
| Recupero dei fabbricati, anche con destinazioni differenti da quella d'origine; | recupero del patrimonio residenziale non utilizzato <i>nel territorio rurale</i> per un limite di 400 abitazioni | Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità. Criteri sulle modalità di recupero del patrimonio esistente, sia meritevole di tutela che non, sono disposti dal Titolo 10 delle norme. |
| Recupero dei fabbricati, anche con destinazioni differenti da quella d'origine; | rispetto della massima intensificazione degli ambiti residenziali consolidati. Palagano 537 abitazioni, Prignano 432 abitazioni, Montefiorino 597 abitazioni. | Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità |
| intensificazione delle aree residenziali e produttive del territorio urbanizzato; | 'salvaguardia e valorizzazione dell'elevata qualità generale del tessuto edilizio, con particolare riferimento ai caratteri di omogeneità, nella tipologia e nelle altezze; | Nel territorio urbanizzato la <i>Disciplina urbanistica di dettaglio</i> persegue criteri di qualità del paesaggio urbano |
| intensificazione delle aree residenziali e produttive del territorio urbanizzato; | 'rispetto della massima intensificazione degli ambiti residenziali consolidati. Palagano 537 abitazioni, Prignano 432 abitazioni, Montefiorino 597 abitazioni. | Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità |
| mantenimento delle attività insediate anche in territorio rurale. | non se ne individuano | |
| riequilibrare il deficit di dotazioni negli insediamenti produttivi. | non se ne individuano | |
| Nel territorio urbanizzabile riservare a nuovi insediamenti residenziali la superficie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo altrimenti non soddisfacibile; | Nei geositi tutelati non sono ammesse nuove costruzioni. | Le norme comprendono una conforme disposizione. |
| Nel territorio urbanizzabile riservare a nuovi insediamenti residenziali la superficie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo altrimenti non soddisfacibile; | nelle fasce di attenzione delle frane attive ogni intervento che comporti incremento di carico urbanistico è da assoggettare ad una valutazione geologica preventiva; | Le norme comprendono una conforme disposizione. |
| Nel territorio urbanizzabile riservare a nuovi insediamenti residenziali la superficie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo altrimenti non soddisfacibile; | nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare nuove costruzioni; | Le norme comprendono una conforme disposizione. |
| Nel territorio urbanizzabile riservare a nuovi insediamenti residenziali la superficie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo altrimenti non soddisfacibile; | nell'area di rispetto di una frana attiva è vietato realizzare interventi che comportino ampliamenti di superfici o di volumi o cambiamenti di destinazioni d'uso che comportino aumento di carico urbanistico; | Le norme comprendono una conforme disposizione. |
| Nel territorio urbanizzabile riservare a nuovi insediamenti residenziali la superficie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo altrimenti non soddisfacibile; | 'sono individuate fasce di rispetto ai calanchi nelle quali valgono le medesime limitazioni delle aree calanchive. | Le norme comprendono una conforme disposizione. |
| Nel territorio urbanizzabile riservare a nuovi insediamenti residenziali la superficie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo altrimenti non soddisfacibile; | difesa della qualità del paesaggio | Specifiche misure sono approfondite nella sezione successiva di ValSAT, con le misure da disporsi per ogni singolo ambito |
| Nel territorio urbanizzabile riservare a nuovi insediamenti residenziali la superficie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo altrimenti non soddisfacibile; | nella pianificazione di trasformazioni intensive dovrà essere verificata la capacità residua delle infrastrutture esistenti accertando la necessità di nuove opere o di potenziamento delle esistenti. | Nelle <i>Strategie degli areali omogenei</i> sono recepiti e resi cogenti i pareri HERA |
| nel territorio rurale dei tre comuni assegnare un contingente di abitazioni non localizzato. | criteri per la sostenibilità qualitativa e paesaggistica degli interventi di intensificazione delle Aree di valorizzazione degli elementi antropici del territorio rurale | Tali criteri sono specificati dal Capo 6.20 e dai requisiti qualitativi delle costruzioni in territorio rurale. |

| le trasformazioni fisiche o funzionali richieste | fattore limitativo applicabile | misure da disporsi |
|--|---|---|
| nel territorio rurale dei tre comuni assegnare un contingente di abitazioni non localizzato. | intensificazione del patrimonio residenziale <i>nel territorio rurale</i> in contiguità a Fabbricati ricompresi in aree di valorizzazione antropica, per un limite di 250 abitazioni | Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità |
| Riqualificazione di aree su cui insistono allevamenti dismessi- | non se ne individuano | E' disciplinata dall'articolo 10.40.20 delle norme (La rimozione e bonifica degli allevamenti zootecnici dismessi). |
| Intensificazione di attività artigianali diffuse nel territorio agricolo e di ridotte dimensioni | criteri per la sostenibilità qualitativa e paesaggistica degli interventi di intensificazione delle Aree di valorizzazione degli elementi antropici del territorio rurale | Tali criteri sono specificati dal Capo 6.20 e dai requisiti qualitativi delle costruzioni in territorio rurale. |
| Intensificazione di attività artigianali diffuse nel territorio agricolo e di ridotte dimensioni | 'intensificazione di attività diffuse artigianali per una estensione massima di 15.000 metri quadrati, in contiguità a Fabbricati ricompresi in aree di valorizzazione antropica | Il rispetto del fattore limitativo è garanzia di sostenibilità. Il singolo intervento potrà avere una superficie utile massima di 200 metri quadrati. Saranno inoltre da rispettare criteri qualitativi, così come disposto dal Capo 6.20 delle norme. |
| Intensificazione di attività artigianali diffuse nel territorio agricolo e di ridotte dimensioni | 'la capacità insediativa deve essere commisurata alla disponibilità delle utenze e alle soluzioni adottabili per i reflui, escludendo in ogni caso la concentrazione di abitazioni di piccola dimensione; | Ogni intervento in territorio rurale è subordinato alla valutazione preventiva dell'ente gestore. |
| Sviluppo e potenziamento dei centri aziendali esistenti mediante interventi di nuova costruzione o modificazione di costruzioni esistenti; | non se ne individuano | |
| ristrutturazioni e ampliamenti negli stabilimenti ubicati in territorio rurale; | difesa della qualità del paesaggio | Per gli stabilimenti ubicati in territorio agricolo valgono le norme generali con i requisiti qualitativi disposti per gli edifici e gli insediamenti del territorio rurale (Capo 6.20 delle norme). Gli altri insediamenti produttivi consolidati sono disciplinati dalla Disciplina urbanistica di dettaglio che dispone puntuali misure di mitigazione al perimetro dell'area produttiva, sul confine col territorio agricolo. |

7.3 Gli indicatori per il monitoraggio

Gli indicatori devono consentire la verifica e la valutazione del successo delle politiche codificate con la formazione del piano, così da controllare nel tempo gli effetti generati sul sistema territoriale.

Per valutare il grado di raggiungimento degli obiettivi, gli indicatori devono essere direttamente congruenti agli obiettivi stessi, quali sono stati assunti dalla pianificazione, in modo congruente alla funzione esclusivamente *selettiva* degli strumenti di pianificazione urbanistica.

Un'attenta valutazione degli indicatori indicati dal PTCP e consigliati dall'European Common Indicators (*Towards a Local Sustainability Profile*) alla luce di queste considerazioni ha portato a individuare i seguenti indicatori come i più appropriati e rappresentativi per la valutazione del successo delle politiche del territorio e delle scelte di pianificazione.

- numero abitazioni in valore assoluto
- numero di abitazioni realizzate con interventi di intensificazione del territorio urbanizzato
- numero medio di componenti per famiglia
- numero di abitazioni o unità immobiliari per attività produttive, derivante da interventi di recupero dei fabbricati agricoli dismessi
- numero e superficie utile delle unità immobiliari per attività produttive ultimate
- numero di famiglie e conseguente fabbisogno di posti auto
- rapporto tra le superfici di attività/industrie dismesse da recuperare e superfici di attività/industrie dismesse recuperate
- numero e superficie utile delle unità immobiliari per attività produttive realizzate con interventi di intensificazione del territorio urbanizzato;
- numero e superficie utile delle unità immobiliari per attività produttive realizzate in ambiti da riqualificare
- percentuale e numero assoluto d'abitazioni con accessibilità alle dotazioni rientrate nei parametri di sostenibilità;
- quantità di metri quadrati di verde e servizi di quartiere per abitante
- numero di abitazioni attuate come intensificazione del territorio rurale
- conclusione dei progetti ambientali proposti o recepiti dal PUG (esempi parco fluviale fiume Secchia)
- eventuali trasformazioni fisiche e funzionali incompatibili con la disciplina di protezione;
- quantità di elementi con impatto sul paesaggio rispetto al contesto in cui sono inseriti;
- estensione rete ecologica
- quota di abitazioni servite da rete fognaria pubblica in valore assoluto e percentuale;
- numero di edifici di interesse abbandonati e recuperati
- numero di edifici di interesse collabenti
- valore percentuale di edifici di valore storico - architettonico ricadenti in territorio rurale recuperati
- estensione del margine di insediamenti produttivi in territorio rurale mitigati da fasce verdi
- numero di abitazioni e di residenti ricadenti in aree a rischio idrogeologico;
- sofferenza acustica dei recettori sensibili
- aggiornamento delle funzioni definite dotazioni
- numero di abitanti domiciliati in aree di sofferenza ad agenti inquinanti quali campi elettromagnetici

7.4 La valutazione delle trasformazioni localizzate

In questo capitolo sono valutate le ipotesi di trasformazione urbanistica di specifiche parti di territorio, prese in considerazione dal quadro conoscitivo,

Tali ipotesi corrispondono a:

- aree studio appositamente individuate in sede preliminare, allo scopo di circoscrivere gli studi del quadro conoscitivo;
- nuove previste infrastrutture viarie di maggiore rilevanza;
- richieste di modificazioni della disciplina urbanistica proposte da privati in forma di domande di variante.

Tali ipotesi sono poste a confronto con i fattori limitativi e condizionanti che accertati dal quadro conoscitivo, che in sintesi sono oggetto della Parte 2 di questa relazione illustrativa, discendenti da:

- normative sovraordinate quali il PTCP e i rispetti da osservare nei confronti di depuratori, cimiteri, strade, antenne, linee elettriche di media e alta tensione
- problematiche di natura locale, quali l'accessibilità veicolare, le dotazioni infrastrutturali e l'acclività del terreno.

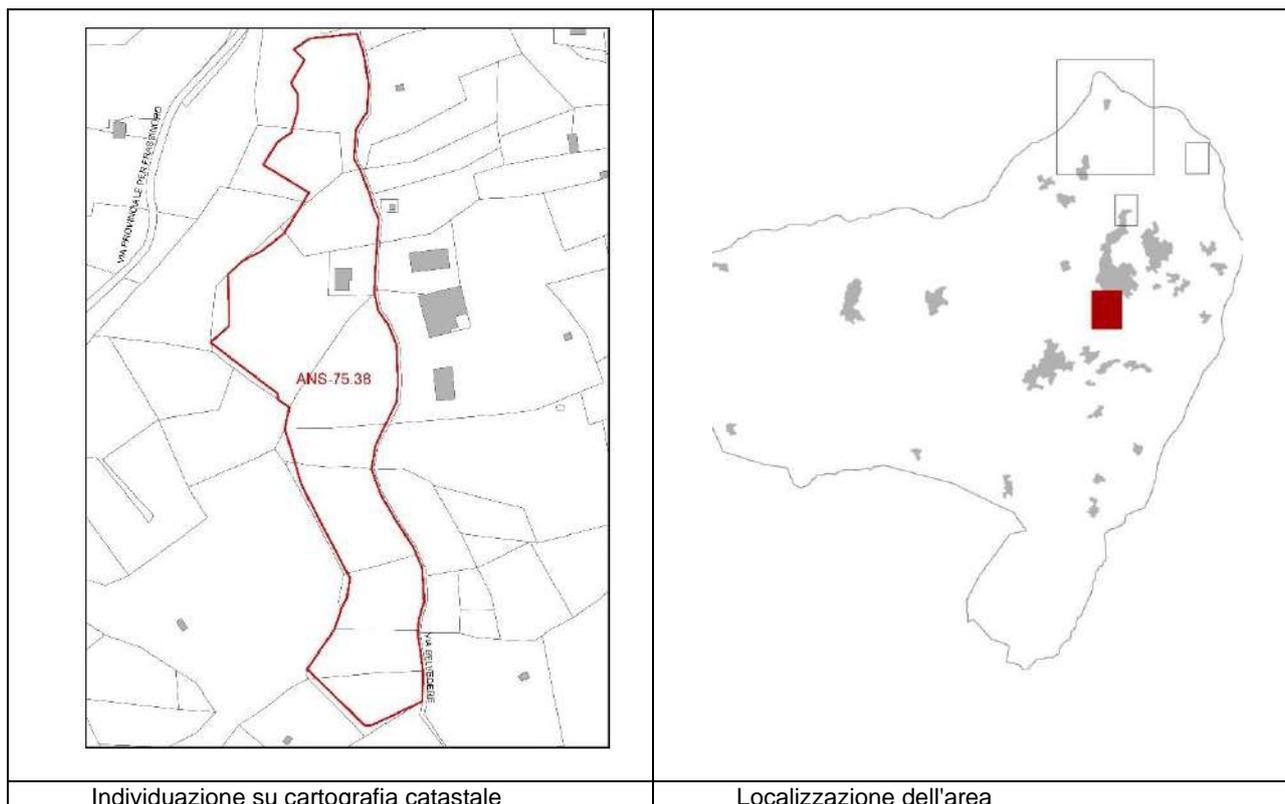
Nei casi che la valutazione ritiene ammissibili e rimette alle determinazioni da assumersi (qui oggetto della Parte 4), sono specificate le condizioni e misure da stabilirsi con la *Strategia*.

Dalla valutazione risultano pertanto accertate l'esistenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti e le opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, come richiesto dall'articolo 35, comma 6 della legge regionale 24/2017, in riferimento alle ipotesi considerate dal quadro conoscitivo per nuovi insediamenti residenziali o produttivi e per nuove dotazioni territoriali o infrastrutturali.

7.4.1 Ipotesi di insediamenti residenziali

7.4.1.1 Area studio 75.38 Belvedere

| | |
|---|--------|
| Superficie territoriale metri quadrati | 31.400 |
| numero di abitazioni | 40 |
| Oggetto della valutazione | |
| L'area è localizzata oltre il margine sud del capoluogo Montefiorino, in territorio rurale. E' stato individuato come nuovo margine lungo via Belvedere. L'area è assegnata alla realizzazione di un insediamento residenziale di bassa densità omogeneo al tessuto edilizio prevalente nel territorio consolidato del capoluogo. L'area si inserisce in un paesaggio agrario integro e di elevata qualità. | |



Esito della Va/SAT

Non sono presenti nell'area tutele o fattori limitativi che precludano l'ammissibilità della trasformazione. La dotazione di attrezzature e spazi collettivi sarà assicurata dallo standard obbligatorio che l'intervento dovrà disporre, quantificabile in circa 3.400 metri quadrati.

I requisiti di accessibilità ai servizi puntuali sono rispettati.

Misure di mitigazione paesaggistica saranno da attuarsi in particolare sul margine est, a valle dell'area, lungo l'asse stradale di via Belvedere ed in corrispondenza di eventuali percorsi distributivi interni, e dovranno mirare a ridurre la visibilità dell'insediamento sia prossimale che a distanza.

Opportuno progetto unitario di assetto dell'insediamento dovrà stabilire le aree da destinarsi a dotazioni, le fasce di mitigazione, l'assetto dei lotti.

L'assetto insediativo deve essere definito con apposito PUA e rispetterà i seguenti requisiti:

- altezza dei fabbricati non superiore di norma a due piani;
- mitigazione paesaggistica dell'insediamento nel contesto paesaggistico anche distante, mediante la messa a dimora di cortine arboree e il coerente uso delle finiture esterne degli edifici;
- opportuna sistemazione dell'affaccio dell'area su via Belvedere;
- tetto degli edifici a falde, manto di copertura di colore grigio (come nel resto dell'insediamento del capoluogo) in materiale non metallico.

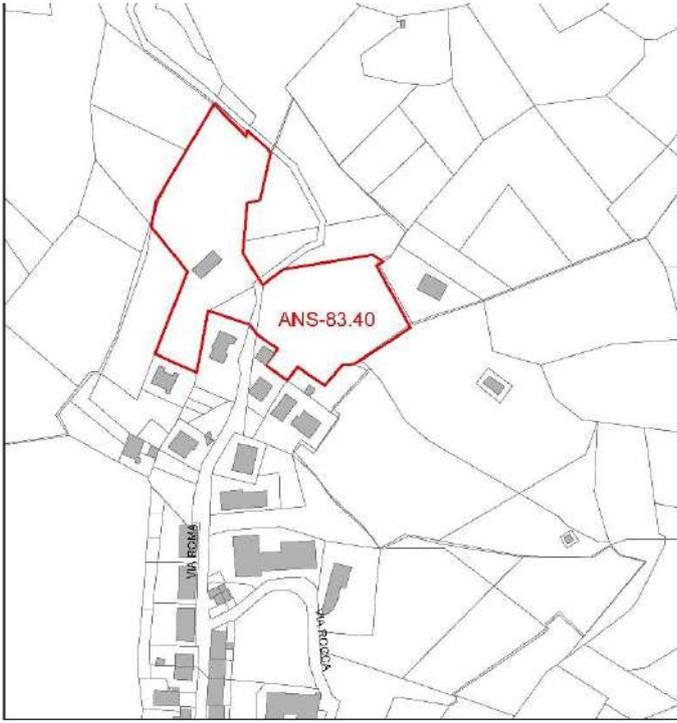
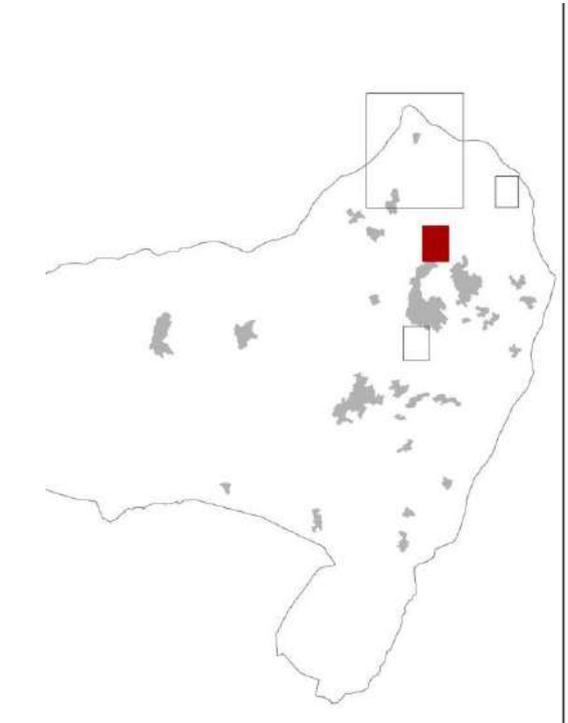
In sede di POC dovranno essere effettuati approfondimenti dell'impatto elettromagnetico del sito PLERT sull'area, ed al caso prevedere la delocalizzazione dell'antenna.

Il PUA dovrà inoltre osservare le distanze di rispetto dagli assi stradali e delle linee di media tensione.

Il numero massimo di abitazioni sostenibile è 40.

7.4.1.2 Area studio 83.40 Montefiorino

| | |
|---|-------|
| Superficie territoriale metri quadrati | 9.180 |
| numero di abitazioni | 15 |
| Oggetto della valutazione | |
| <p>L'area per un nuovo insediamento residenziale di ridotte dimensioni si trova nell'estremità nord del capoluogo Montefiorino. E' oggi un campo coltivato ricompreso tra un ampio margine forestato a nord, est ed ovest e il margine urbano a sud.</p> <p>E' attraversato da via Roma, l'asse stradale che serve il centro storico del capoluogo, Montefiorino.</p> <p>Si ritiene importante completare il margine nord del territorio consolidato del capoluogo attraverso un insediamento coerente col contesto, come occasione per ridefinire paesaggisticamente il margine urbano e completare l'insediamento con un intervento di qualità.</p> <p>L'area si inserisce sul margine urbano nord del capoluogo di scarsa qualità paesaggistica, e si affaccia su un paesaggio agrario di elevata qualità.</p> | |

| | |
|--|---|
|  |  |
| Individuazione su cartografia catastale | Localizzazione dell'area |

Esito della ValSAT

Non sono presenti nell'area tutele o fattori limitativi che precludano l'ammissibilità della trasformazione.

Per un virtuoso completamento dell'insediamento urbano e la riduzione dell'impatto paesaggistico generato dal margine nord dell'insediamento esistente l'intervento di trasformazione deve prevedere misure di mitigazione paesaggistica e criteri qualitativi dell'edificazione.

Misure di mitigazione paesaggistica saranno da attuarsi sui margini dell'area contigui al territorio rurale e dovranno mirare a ridurre la visibilità dell'insediamento.

La dotazione di attrezzature e spazi collettivi sarà assicurata dallo standard obbligatorio che l'intervento dovrà disporre, quantificabile in circa 1.275 metri quadrati.

I requisiti di accessibilità ai servizi puntuali sono rispettati.

L'assetto insediativo individuerà due aree distinte ad est e a ovest dell'asse stradale.

Le aree saranno disciplinate da permesso di costruire convenzionato che ne regolerà le esigenze di urbanizzazione.

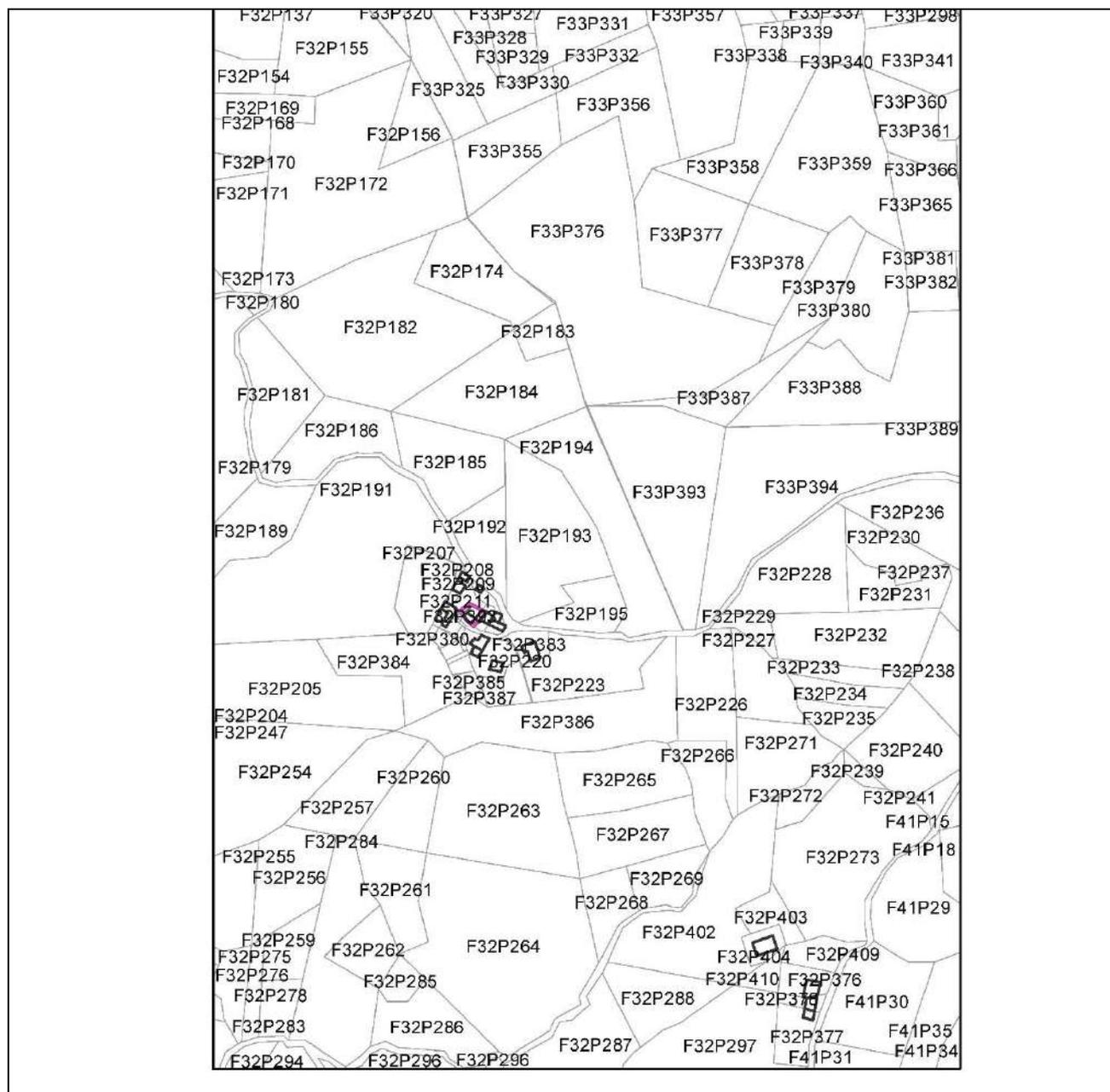
L'insediamento rispetterà i seguenti requisiti:

- altezza dei fabbricati non superiore a due piani;
- mitigazione paesaggistica dell'insediamento rispetto al contesto paesaggistico anche distante, mediante la messa a dimora di cortine arboree e il coerente uso delle finiture esterne degli edifici;
- tetto degli edifici a falde, manto di copertura di color grigio, in coerenza con le caratteristiche del capoluogo.

Il numero massimo di abitazioni sostenibile è 15.

7.4.1.3 **domanda di variante M7**

| | |
|--|---------------|
| Destinazione da PRG | Zona agricola |
| Superficie fondiaria metri quadrati | 106 |
| Descrizione della proposta di variante | |
| L'area è destinata da PRG a <i>Zona agricola</i> . Viene richiesta la trasformazione in <i>Zona residenziale</i> | |

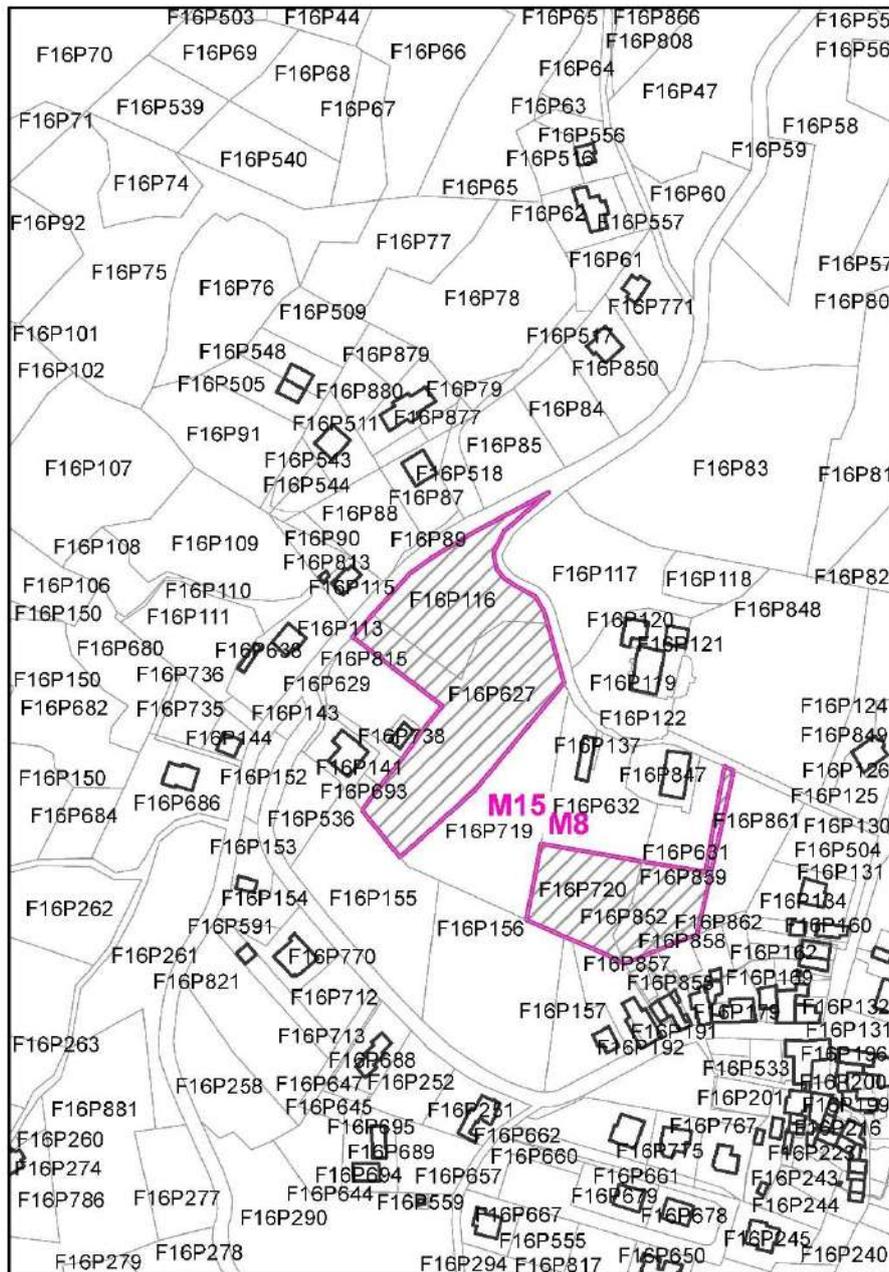


Individuazione su cartografia catastale

Fattori limitativi ed esito della Va/SAT: l'area è localizzata in territorio rurale, lontano da centri urbanizzati, per il quale l'articolo A-21 della legge regionale 20/2000 vieta nuove costruzioni. La richiesta non è pertanto ammissibile.

7.4.1.4 **domanda di variante M8**

| | |
|--|---------------|
| Destinazione da PRG | Zona agricola |
| Superficie fondiaria metri quadrati | 3.695 |
| Descrizione della proposta di variante | |
| L'area è destinata da PRG a <i>Zona agricola</i> . Viene richiesta la trasformazione in <i>Zona residenziale</i> | |



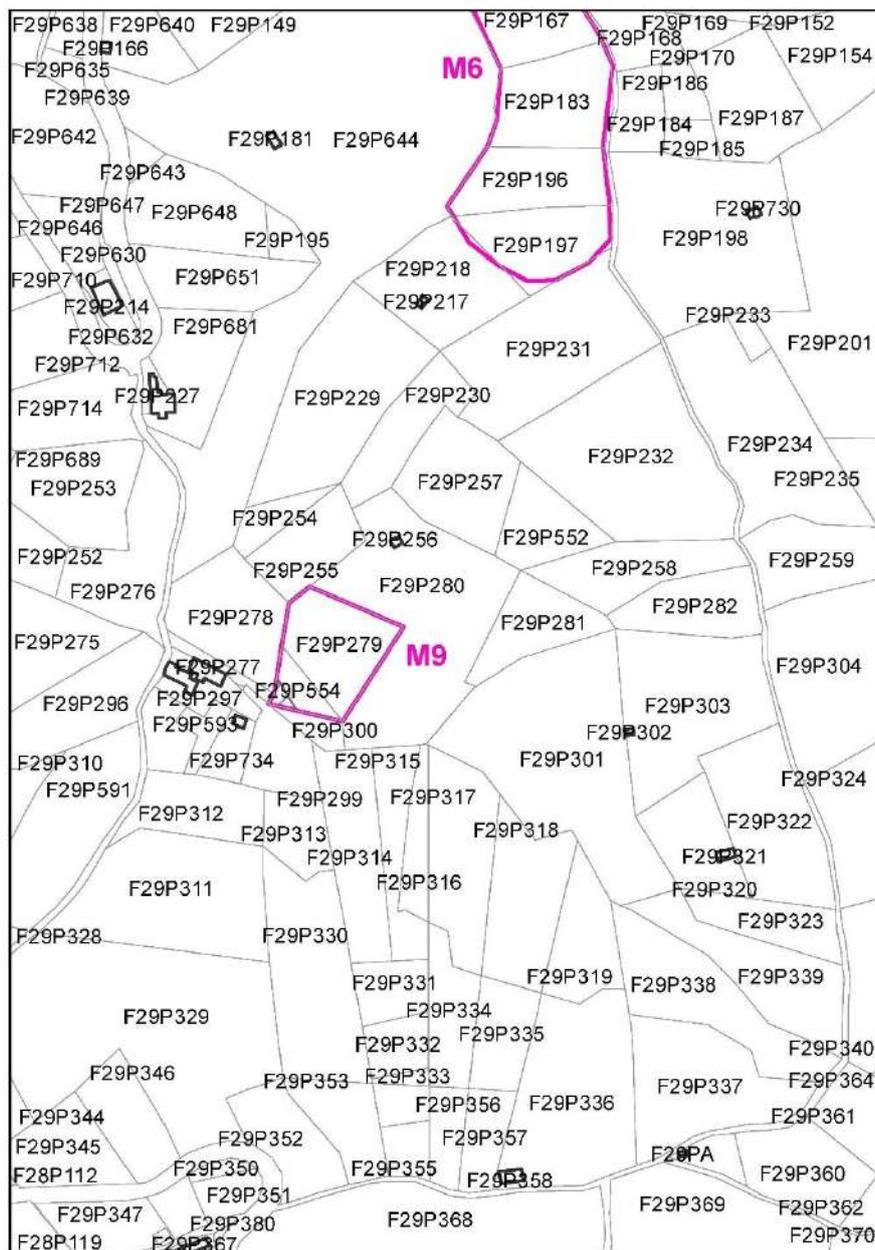
Individuazione su cartografia catastale

Fattori limitativi ed esito della ValSAT: l'area ricade in zona di dissesto (*Area potenzialmente instabile*). E' localizzata in contiguità con il territorio urbanizzato di Vitriola. Le condizioni di stabilità geologica dell'area (l'articolo 16 del PTCP dispone infatti che in aree interessate da dissesto non sono ammesse nuove edificazioni) richiederebbe opportuni approfondimenti.

La richiesta non è ammissibile inoltre per preservare e mantenere inalterato lo scorcio visuale paesaggistico individuabile tra il centro di Vitriola e le ville di interesse storico-culturale localizzate a nord di questo.

7.4.1.5 **domanda di variante M9**

| | | |
|--|---------------|--|
| Destinazione da PRG | Zona agricola | |
| Superficie fondiaria metri quadrati | 2.685 | |
| Descrizione della proposta di variante | | |
| L'area è destinata da PRG a <i>Zona agricola</i> . Viene richiesta la trasformazione in <i>Zona residenziale</i> | | |

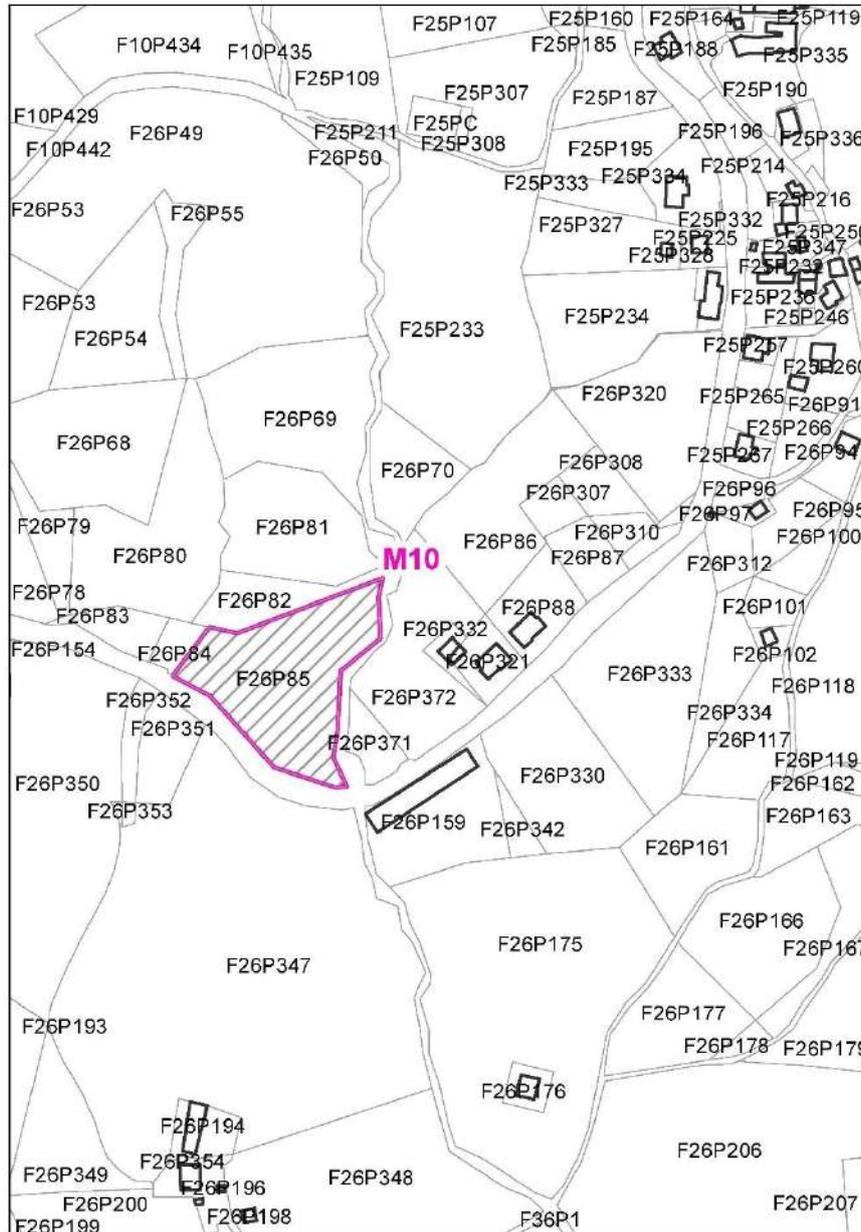


Individuazione su cartografia catastale

Fattori limitativi ed esito della ValSAT: l'area è localizzata in territorio rurale, lontano da centri urbanizzati, per il quale l'articolo A-21 della legge regionale 20/2000 vieta nuove costruzioni. E' compresa in *zona del sistema boschivo* (art.21 PTCP) la cui tutela impone il divieto di nuove costruzioni. La richiesta non è pertanto ammissibile.

7.4.1.6 **domanda di variante M10**

| | | |
|--|---------------|--|
| Destinazione da PRG | Zona agricola | |
| Superficie fondiaria metri quadrati | 5.396 | |
| Descrizione della proposta di variante | | |
| L'area è destinata da PRG a <i>Zona agricola</i> . Viene richiesta la trasformazione in <i>Zona residenziale</i> | | |

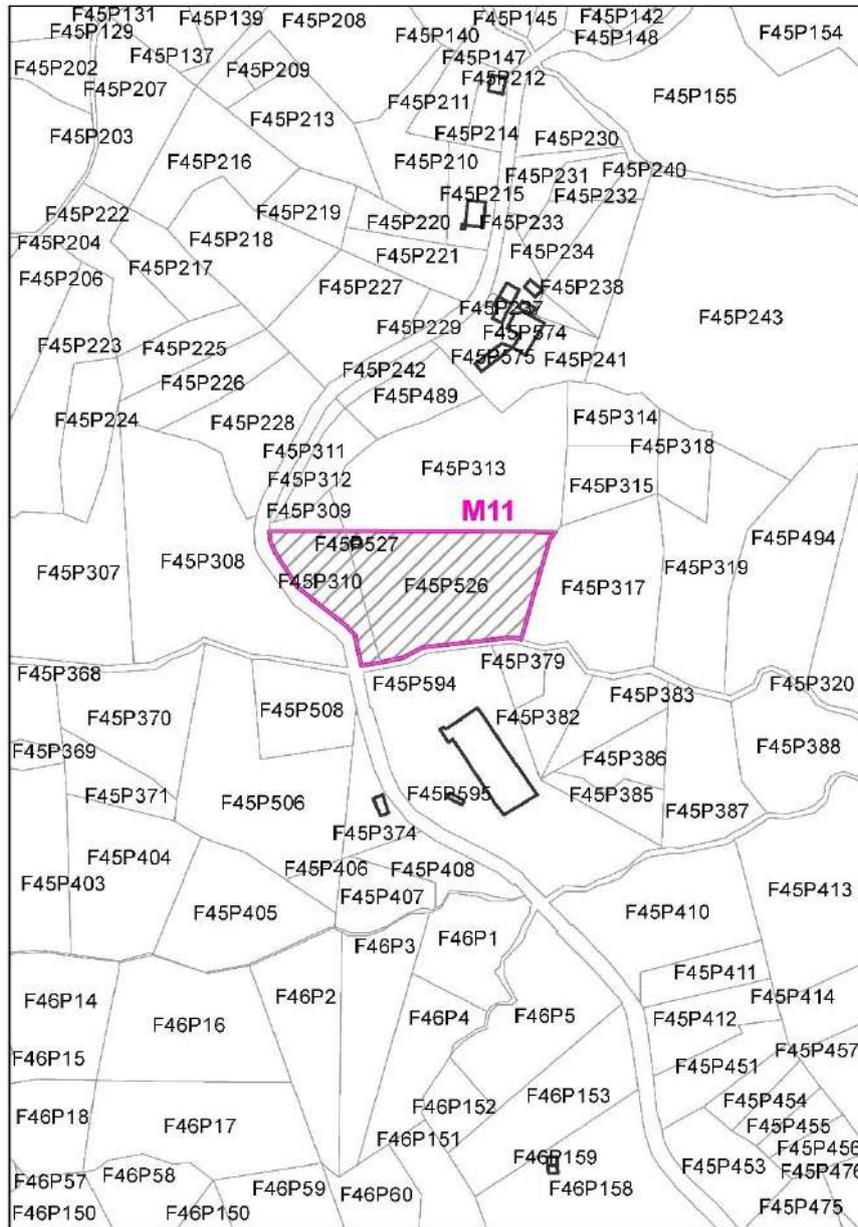


Individuazione su cartografia catastale

Fattori limitativi ed esito della Va/SAT: l'area è localizzata in territorio rurale, lontano da centri urbanizzati, per il quale l'articolo A-21 della legge regionale 20/2000 vieta nuove costruzioni. E' compresa in *zona del sistema boschivo* (art.21 PTCP) e ricade in zona interessata da dissesto (*Area interessata da frana quiescente*). La richiesta non è ammissibile, per le condizioni di stabilità geologica dell'area (l'articolo 15 del PTCP dispone infatti che in aree interessate da dissesto non sono ammesse nuove edificazioni), le limitazioni poste dalla tutela del sistema boschivo (art.21 PTCP) e la localizzazione in territorio rurale dell'area.

7.4.1.7 **domanda di variante M11**

| | |
|--|---------------|
| Destinazione da PRG | Zona agricola |
| Superficie fondiaria metri quadrati | 6.681 |
| Descrizione della proposta di variante | |
| L'area è destinata da PRG a <i>Zona agricola</i> . Viene richiesta la trasformazione in <i>Zona residenziale</i> | |

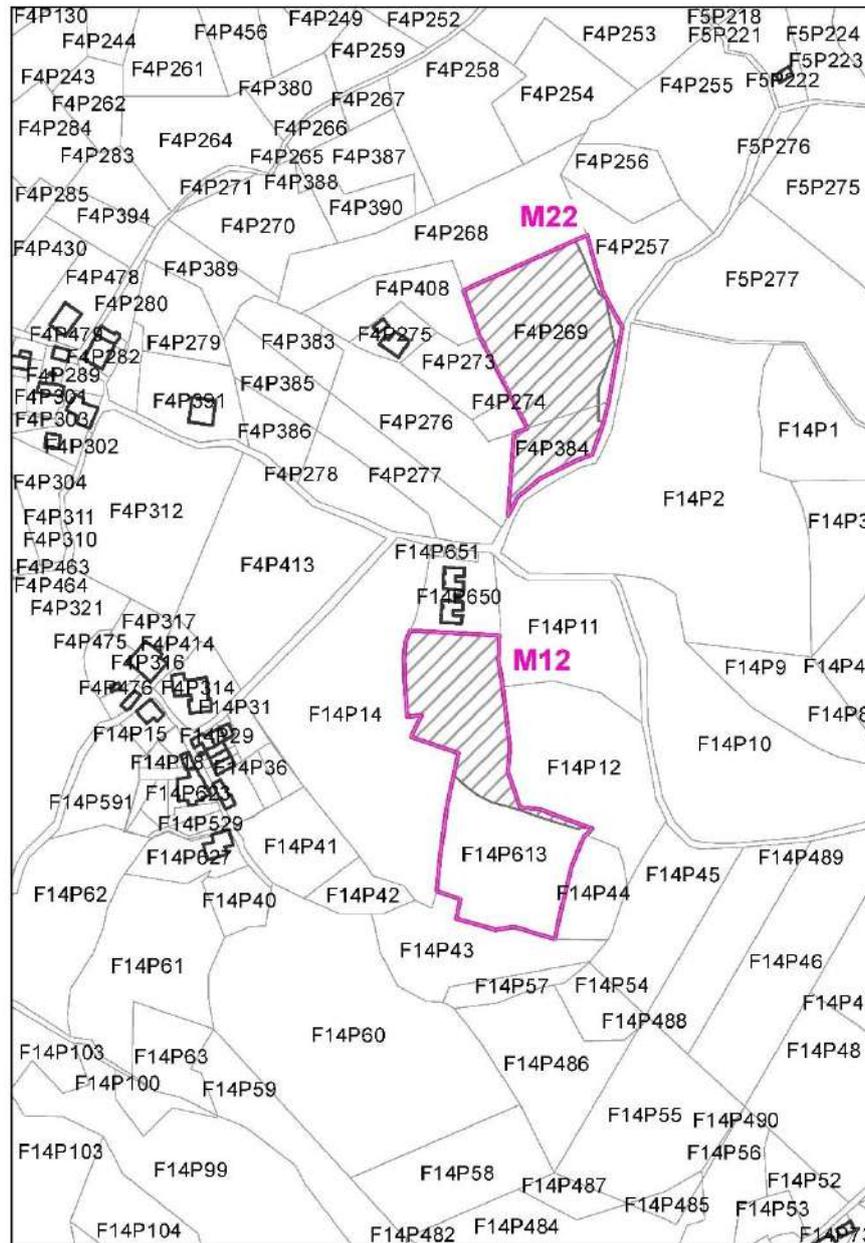


Individuazione su cartografia catastale

Fattori limitativi ed esito della ValSAT: l'area è localizzata in territorio rurale, lontano da centri urbanizzati, per il quale l'articolo A-21 della legge regionale 20/2000 vieta nuove costruzioni. E' compresa in *zona del sistema boschivo* (art.21 PTCP) e ricade in zona interessata da dissesto (*Area interessata da frana quiescente*). La richiesta non è ammissibile, per le condizioni di stabilità geologica dell'area (l'articolo 15 del PTCP dispone infatti che in aree interessate da dissesto non sono ammesse nuove edificazioni), le limitazioni poste dalla tutela del sistema boschivo (art.21 PTCP) e la localizzazione in territorio rurale dell'area.

7.4.1.8 **domanda di variante M12**

| | |
|--|---------------|
| Destinazione da PRG | Zona agricola |
| Superficie fondiaria metri quadrati | 7.174 |
| Descrizione della proposta di variante | |
| L'area è destinata da PRG a <i>Zona agricola</i> . Viene richiesta la trasformazione in <i>Zona residenziale</i> | |

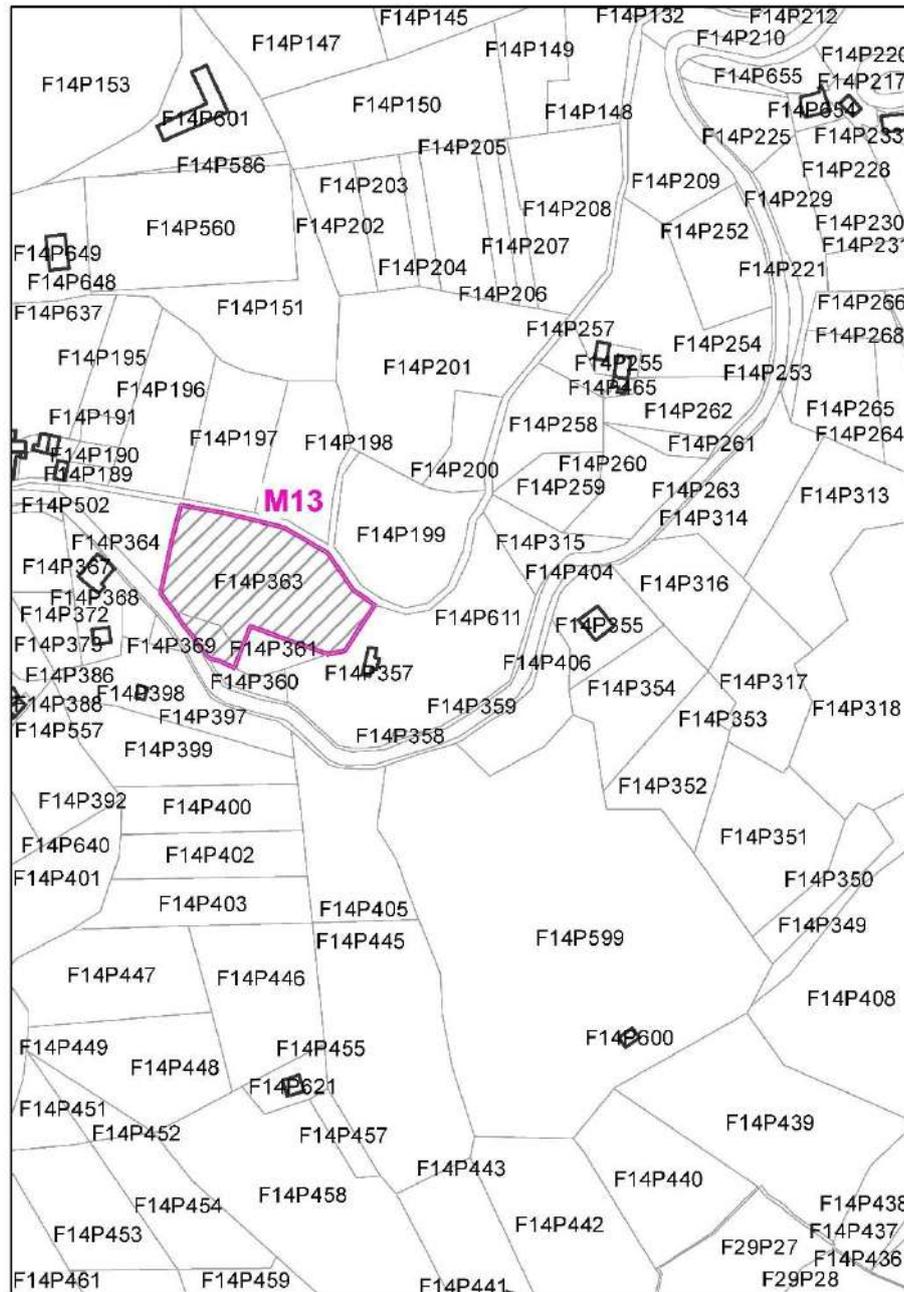


Individuazione su cartografia catastale

Fattori limitativi ed esito della ValSAT: l'area è localizzata in territorio rurale, lontano da centri urbanizzati, per il quale l'articolo A-21 della legge regionale 20/2000 vieta nuove costruzioni. L'area ricade in parte in zona interessata da dissesto (*Area interessata da frana quiescente*) tutelata dall'articolo 15 del PTCP che vieta, in questa, nuove costruzioni. La richiesta non è pertanto ammissibile.

7.4.1.9 **domanda di variante M13**

| | |
|--|---------------|
| Destinazione da PRG | Zona agricola |
| Superficie fondiaria metri quadrati | 4.875 |
| Descrizione della proposta di variante | |
| L'area è destinata da PRG a <i>Zona agricola</i> . Viene richiesta la trasformazione in <i>Zona residenziale</i> | |



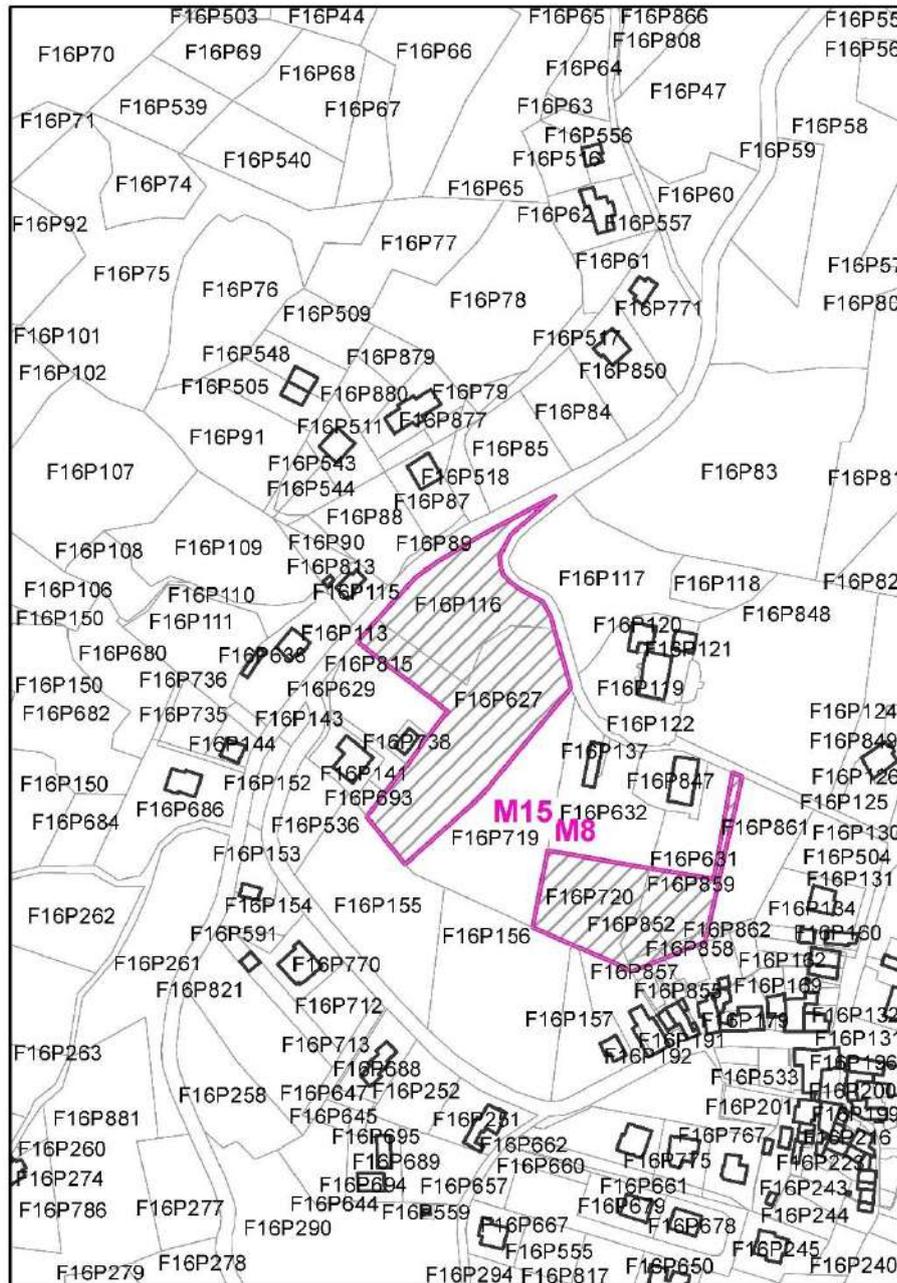
Individuazione su cartografia catastale

Fattori limitativi ed esito della ValSAT: l'area è localizzata in territorio rurale, lontano da centri urbanizzati, per il quale l'articolo A-21 della legge regionale 20/2000 vieta nuove costruzioni. L'area ricade inoltre in zona interessata da dissesto (*Area interessata da frana quiescente*) tutelata dall'articolo 15 del PTCP che vieta, in questa, nuove costruzioni.

La richiesta non è pertanto ammissibile.

7.4.1.10 **domanda di variante M15**

| | |
|--|---------------|
| Destinazione da PRG | Zona agricola |
| Superficie fondiaria metri quadrati | 8.453 |
| Descrizione della proposta di variante | |
| L'area è destinata da PRG a <i>Zona agricola</i> . Viene richiesta la trasformazione in <i>Zona residenziale</i> | |



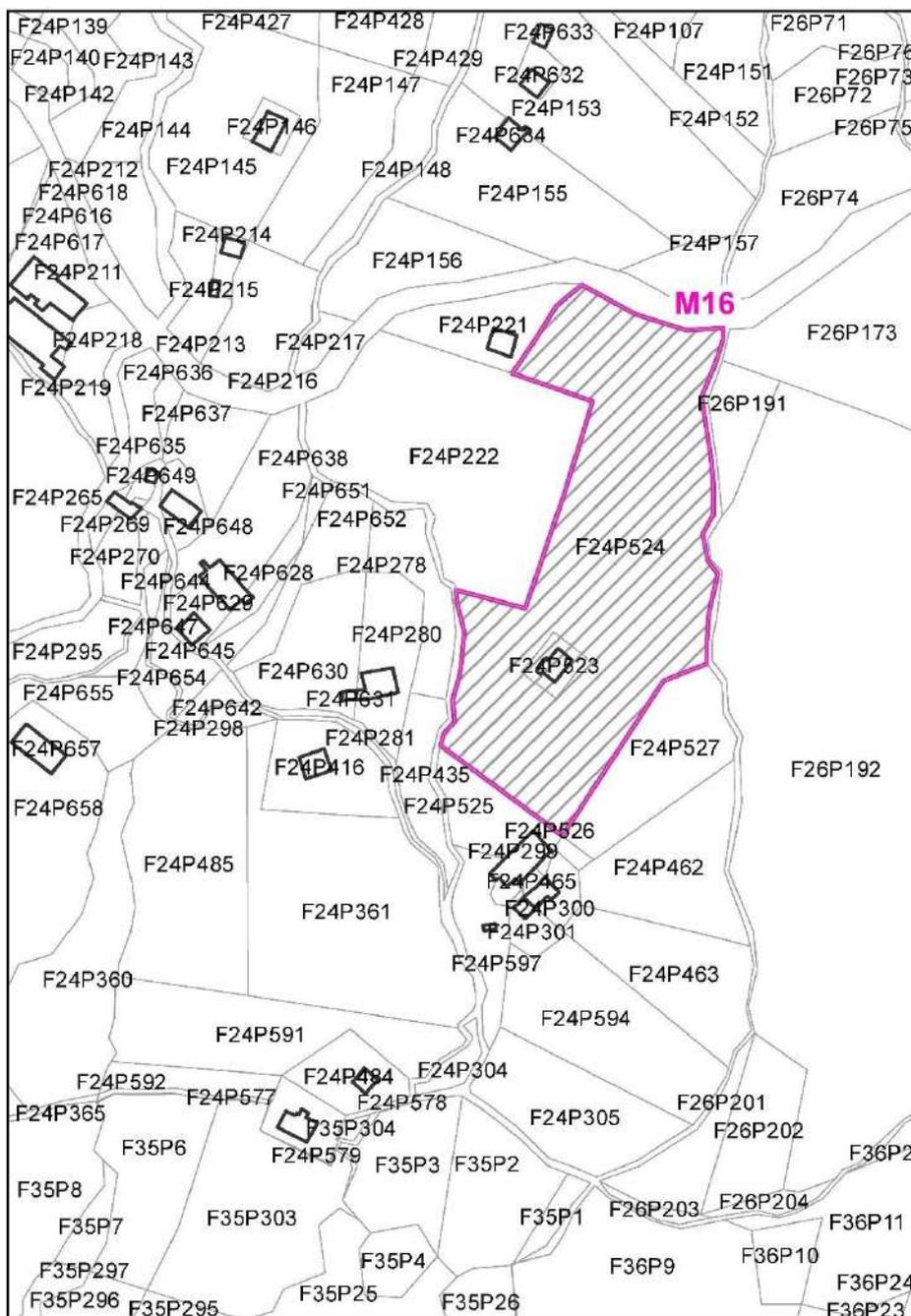
Individuazione su cartografia catastale

Fattori limitativi ed esito della ValSAT: l'area ricade in zona di dissesto (*Area potenzialmente instabile*). E' localizzata in contiguità con il territorio urbanizzato di Vitriola. Opportune valutazioni geologiche hanno confermato la sostenibilità della trasformazione dell'area, demandando a opportuni approfondimenti l'attuazione della trasformazione.

Di tutta l'area oggetto di domanda viene ammesso alla trasformazione residenziale un lotto individuato in contiguità al territorio urbanizzato esistente, ricadente in centro abitato.

7.4.1.11 **domanda di variante M16**

| | |
|--|---------------|
| Destinazione da PRG | Zona agricola |
| Superficie fondiaria metri quadrati | 18.818 |
| Descrizione della proposta di variante | |
| L'area è destinata da PRG a <i>Zona agricola</i> . Viene richiesta la trasformazione in <i>Zona residenziale</i> | |

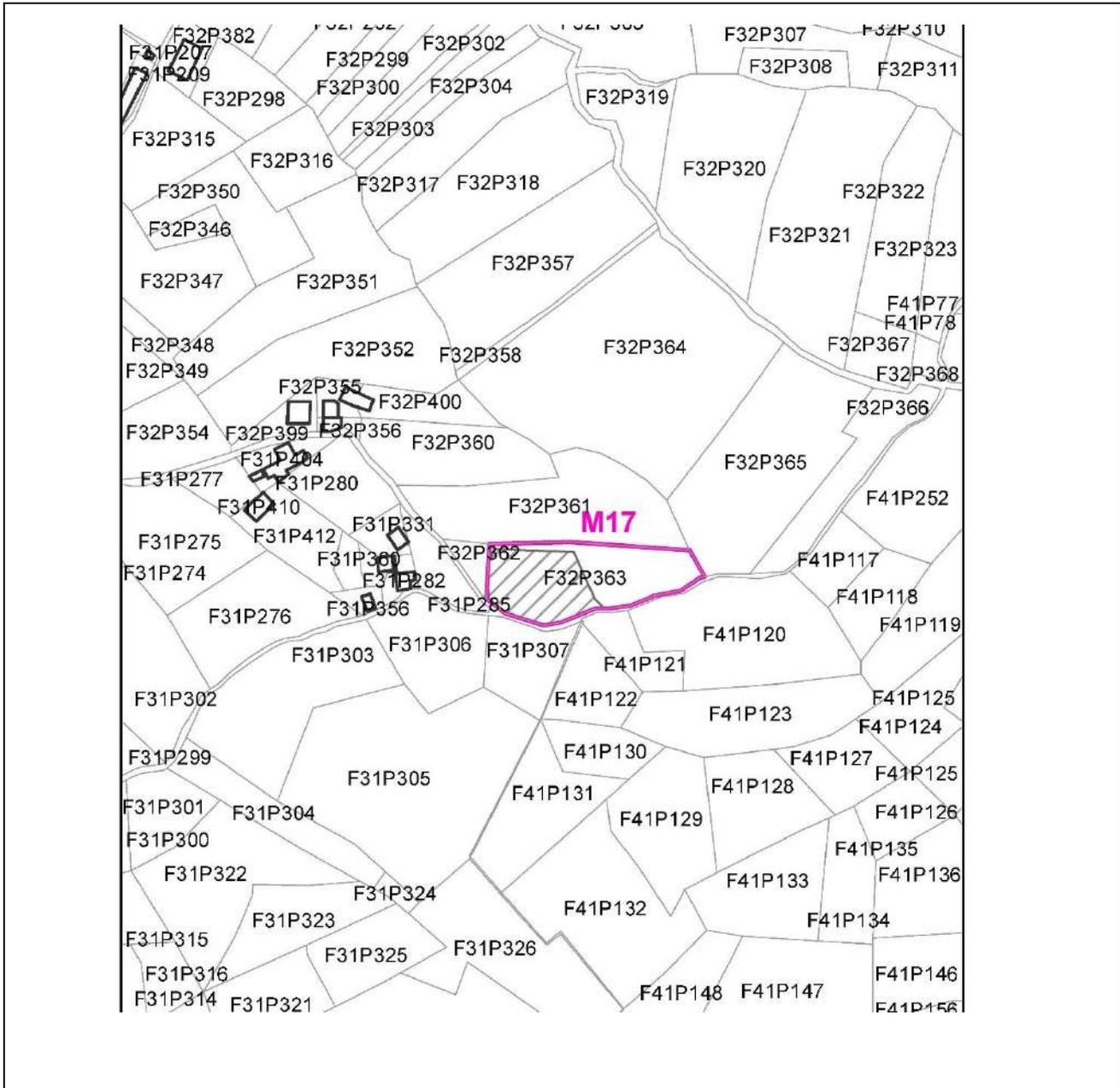


Individuazione su cartografia catastale

Fattori limitativi ed esito della ValSAT: l'area è localizzata in territorio rurale, lontano da centri urbanizzati, per il quale l'articolo A-21 della legge regionale 20/2000 vieta nuove costruzioni. L'area ricade inoltre in zona interessata da dissesto (*Area interessata da frana quiescente*) tutelata dall'articolo 15 del PTCP che vieta, in questa, nuove costruzioni. La richiesta non è pertanto ammissibile.

7.4.1.12 **domanda di variante M17**

| | |
|--|---------------|
| Destinazione da PRG | Zona agricola |
| Superficie fondiaria metri quadrati | 3.433 |
| Descrizione della proposta di variante | |
| L'area è destinata da PRG a <i>Zona agricola</i> . Viene richiesta la trasformazione in <i>Zona residenziale</i> | |

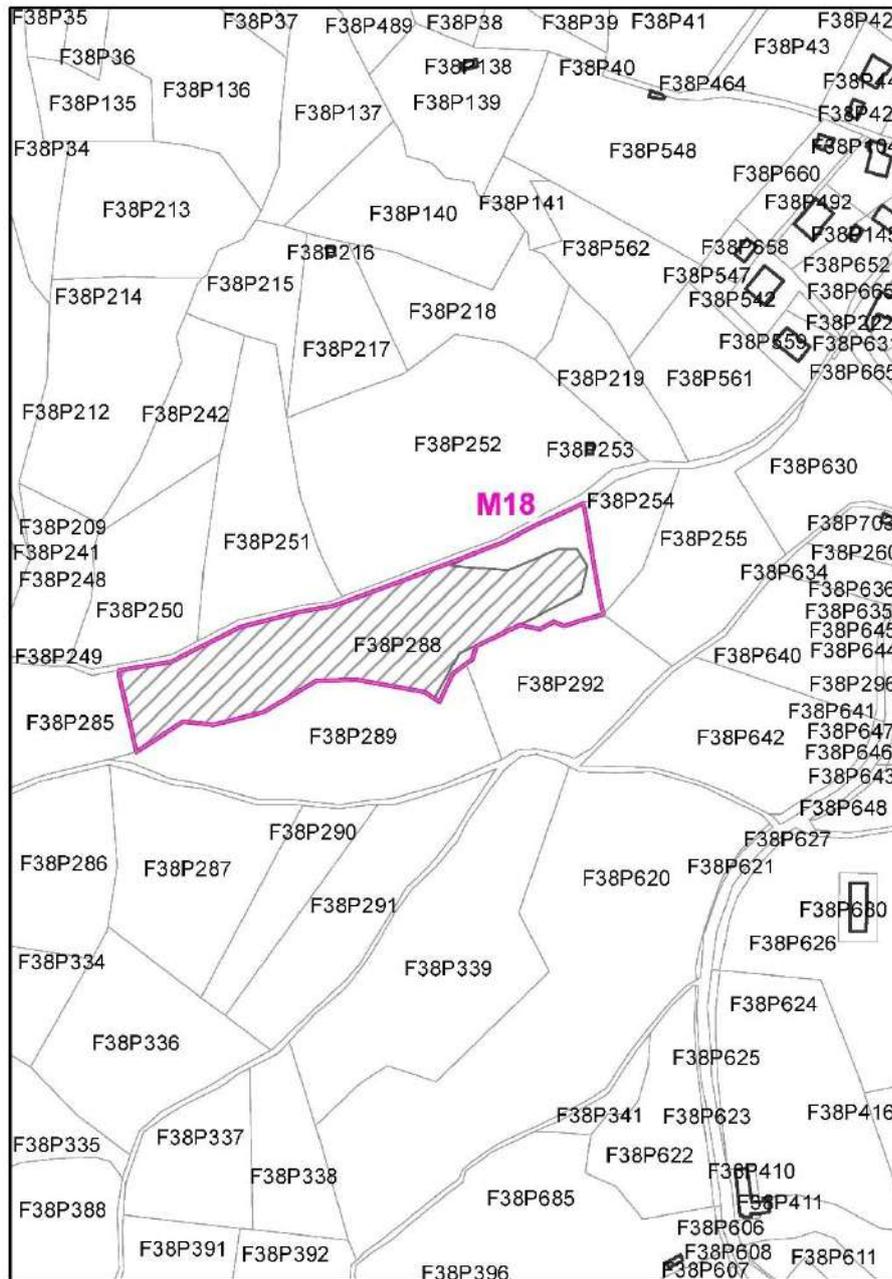


Individuazione su cartografia catastale

Fattori limitativi ed esito della ValSAT: l'area è localizzata in territorio rurale, lontano da centri urbanizzati, per il quale l'articolo A-21 della legge regionale 20/2000 vieta nuove costruzioni. L'area ricade in parte in zona interessata da dissesto (*Area interessata da frana quiescente*) tutelata dall'articolo 15 del PTCP che vieta, in questa, nuove costruzioni. La richiesta non è pertanto ammissibile.

7.4.1.13 **domanda di variante M18**

| | |
|--|---------------|
| Destinazione da PRG | Zona agricola |
| Superficie fondiaria metri quadrati | 10.041 |
| Descrizione della proposta di variante | |
| L'area è destinata da PRG a <i>Zona agricola</i> . Viene richiesta la trasformazione in <i>Zona residenziale</i> | |

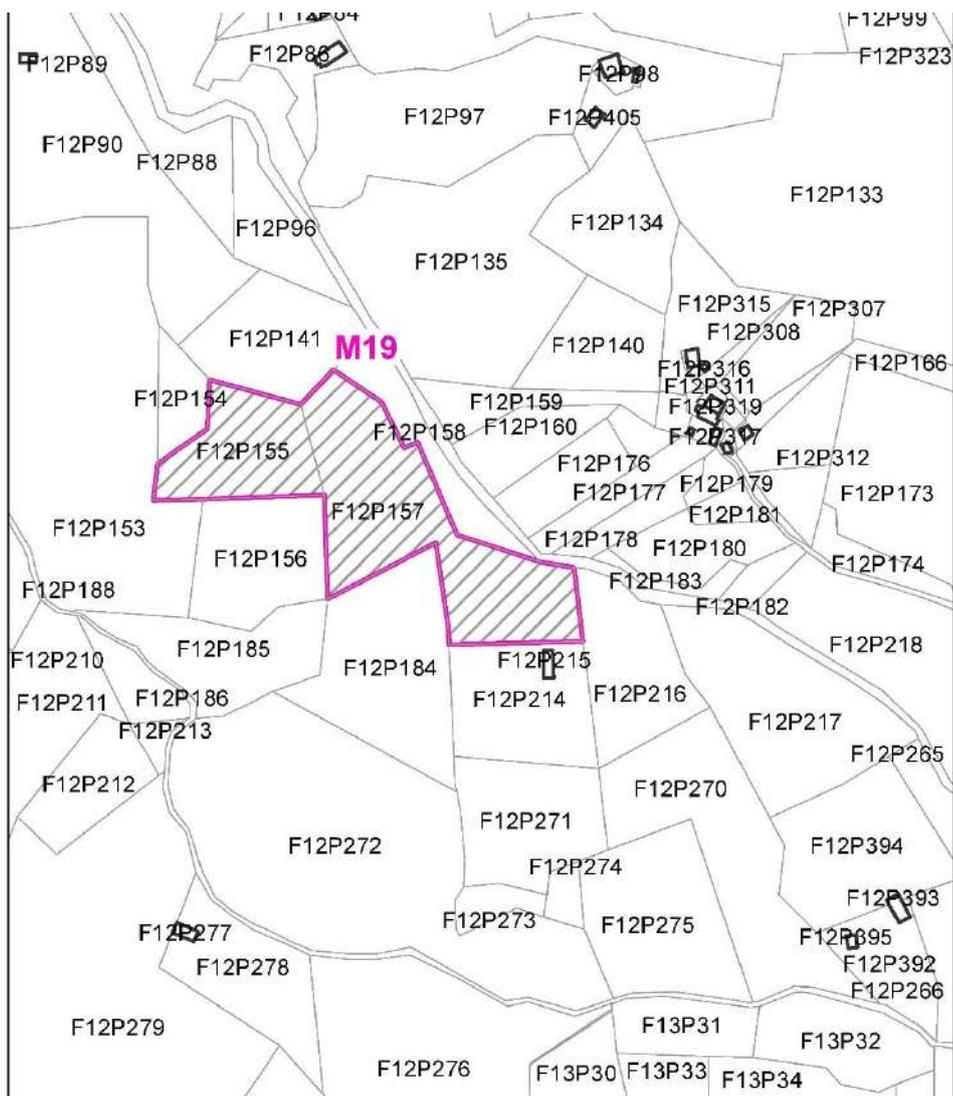


Individuazione su cartografia catastale

Fattori limitativi ed esito della ValSAT: l'area è localizzata in territorio rurale, lontano da centri urbanizzati, per il quale l'articolo A-21 della legge regionale 20/2000 vieta nuove costruzioni.
La richiesta non è pertanto ammissibile.

7.4.1.14 **domanda di variante M19**

| | |
|--|---------------|
| Destinazione da PRG | Zona agricola |
| Superficie fondiaria metri quadrati | 9.314 |
| Descrizione della proposta di variante | |
| L'area è destinata da PRG a <i>Zona agricola</i> . Viene richiesta la trasformazione in <i>Zona residenziale</i> | |

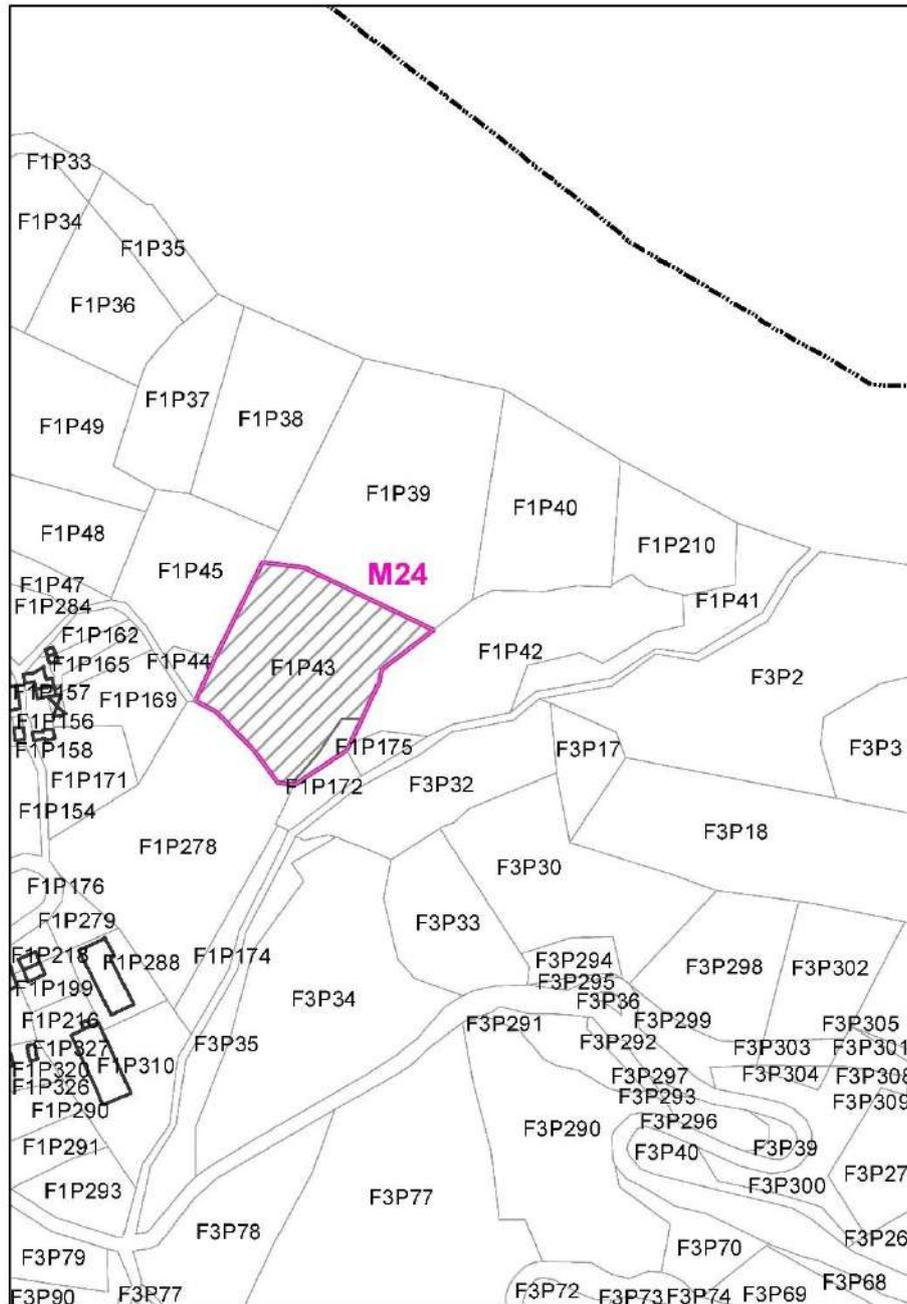


Individuazione su cartografia catastale

Fattori limitativi ed esito della ValSAT: l'area è localizzata in territorio rurale, lontano da centri urbanizzati, per il quale l'articolo A-21 della legge regionale 20/2000 vieta nuove costruzioni. L'area ricade inoltre in zona interessata da dissesto (*Area interessata da frana quiescente*) ed in aree del sistema boschivo (art.21 PTCP). La richiesta non è ammissibile, per le condizioni di stabilità geologica di parte dell'area (l'articolo 15 del PTCP dispone infatti che in aree interessate da dissesto non sono ammesse nuove edificazioni), le limitazioni poste dalla tutela del sistema boschivo e la localizzazione rurale dell'area.

7.4.1.15 **domanda di variante M24**

| | |
|--|---------------|
| Destinazione da PRG | Zona agricola |
| Superficie fondiaria metri quadrati | 6.477 |
| Descrizione della proposta di variante | |
| L'area è destinata da PRG a <i>Zona agricola</i> . Viene richiesta la trasformazione in <i>Zona residenziale</i> | |



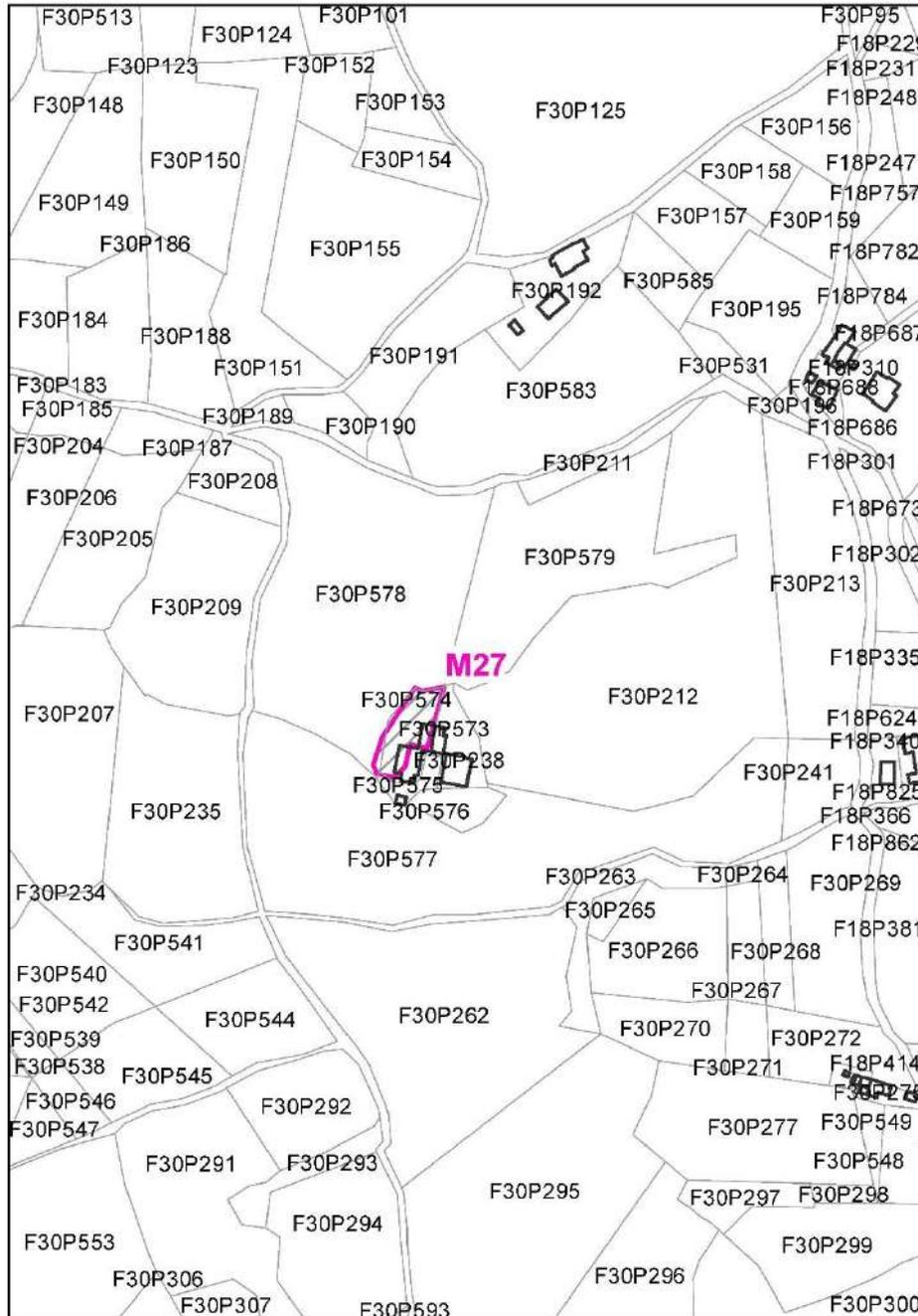
Individuazione su cartografia catastale

Fattori limitativi ed esito della ValSAT: l'area è localizzata in territorio rurale, lontano da centri urbanizzati, per il quale l'articolo A-21 della legge regionale 20/2000 vieta nuove costruzioni.

La richiesta non è pertanto ammissibile.

7.4.1.16 **domanda di variante M27**

| | | |
|--|---------------|--|
| Destinazione da PRG | Zona agricola | |
| Superficie fondiaria metri quadrati | 696 | |
| Descrizione della proposta di variante | | |
| L'area è destinata da PRG a <i>Zona agricola</i> . Viene richiesta la trasformazione in <i>Zona residenziale</i> | | |

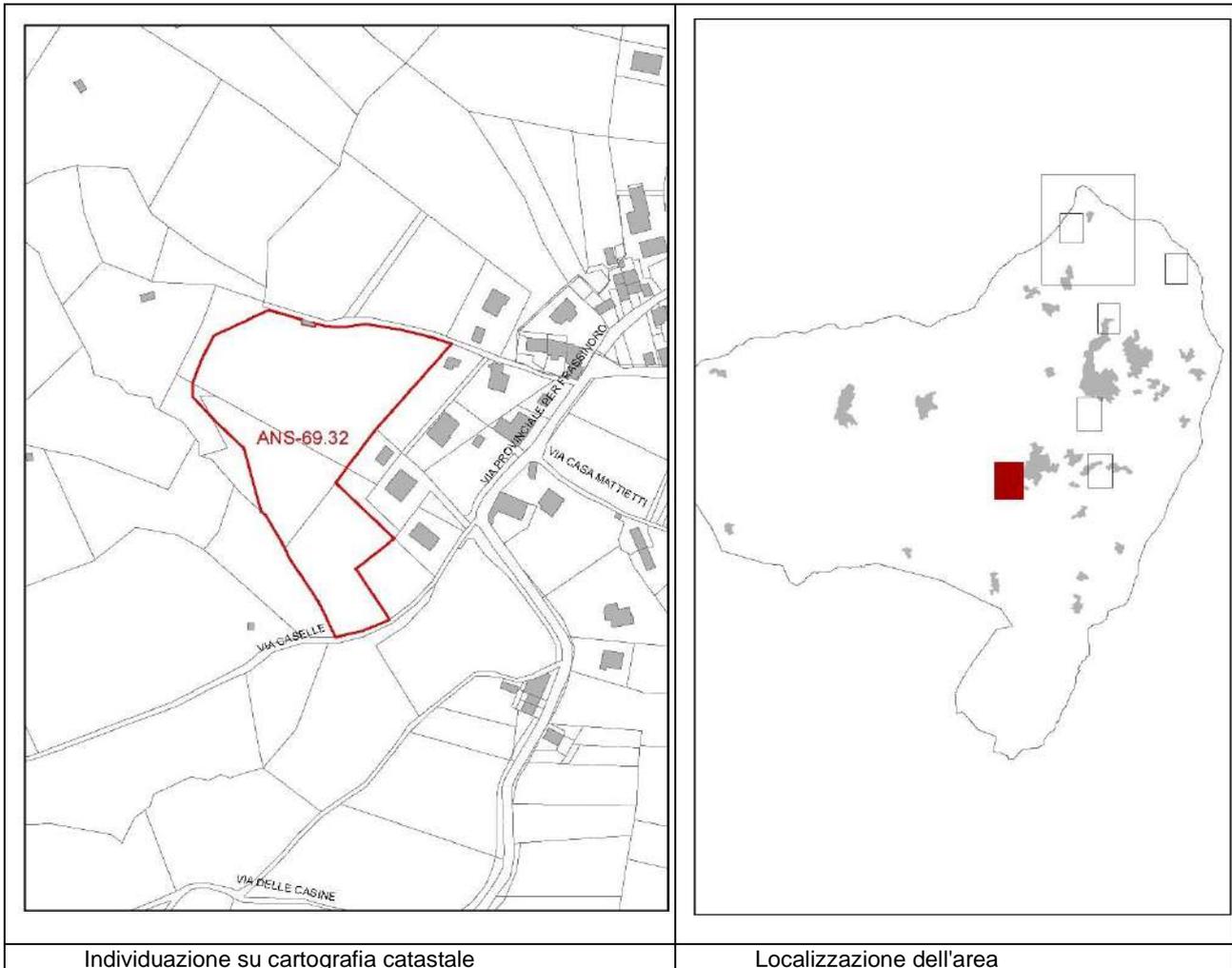


Individuazione su cartografia catastale

Fattori limitativi ed esito della ValSAT: l'area è localizzata in territorio rurale, lontano da centri urbanizzati, per il quale l'articolo A-21 della legge regionale 20/2000 vieta nuove costruzioni.
La richiesta non è pertanto ammissibile.

7.4.1.17 Zona C inattuata 69.32

| | |
|---|--------|
| Superficie territoriale metri quadrati | 12.761 |
| numero di abitazioni | 18 |
| Oggetto della valutazione | |
| L'area è localizzata al margine sud-ovest del nucleo urbanizzato di La Verna, in sito semi pianeggiante posta a valle della linea di crinale coincidente con la Strada Provinciale 32, tra un ampio tratto di forestazione e il limite del territorio consolidato. L'area è classificata da piano regolatore a zona C per nuovi insediamenti residenziali ed è completamente non attuata. Si valuta la conferma della destinazione, per la realizzazione di un insediamento residenziale di bassa densità, omogeneo al tessuto edilizio presente nel centro frazionale. | |

**Esito della ValSAT**

Non sono presenti nell'area tutele o fattori limitativi che precludano l'ammissibilità della trasformazione.

Si conferma l'area e la destinazione residenziale della stessa, per completare il margine del territorio consolidato con l'insediamento di un tessuto urbano morfologicamente coerente col contesto e concludere il paesaggio di crinale generato dall'insediamento di La Verna.

La dotazione di attrezzature e spazi collettivi sarà assicurata dallo standard obbligatorio che l'intervento dovrà disporre, quantificabile in circa 1.530 metri quadrati. I requisiti di accessibilità ai servizi puntuali sono rispettati.

La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati.

L'altezza degli edifici non dovrà superare i due piani fuori terra.

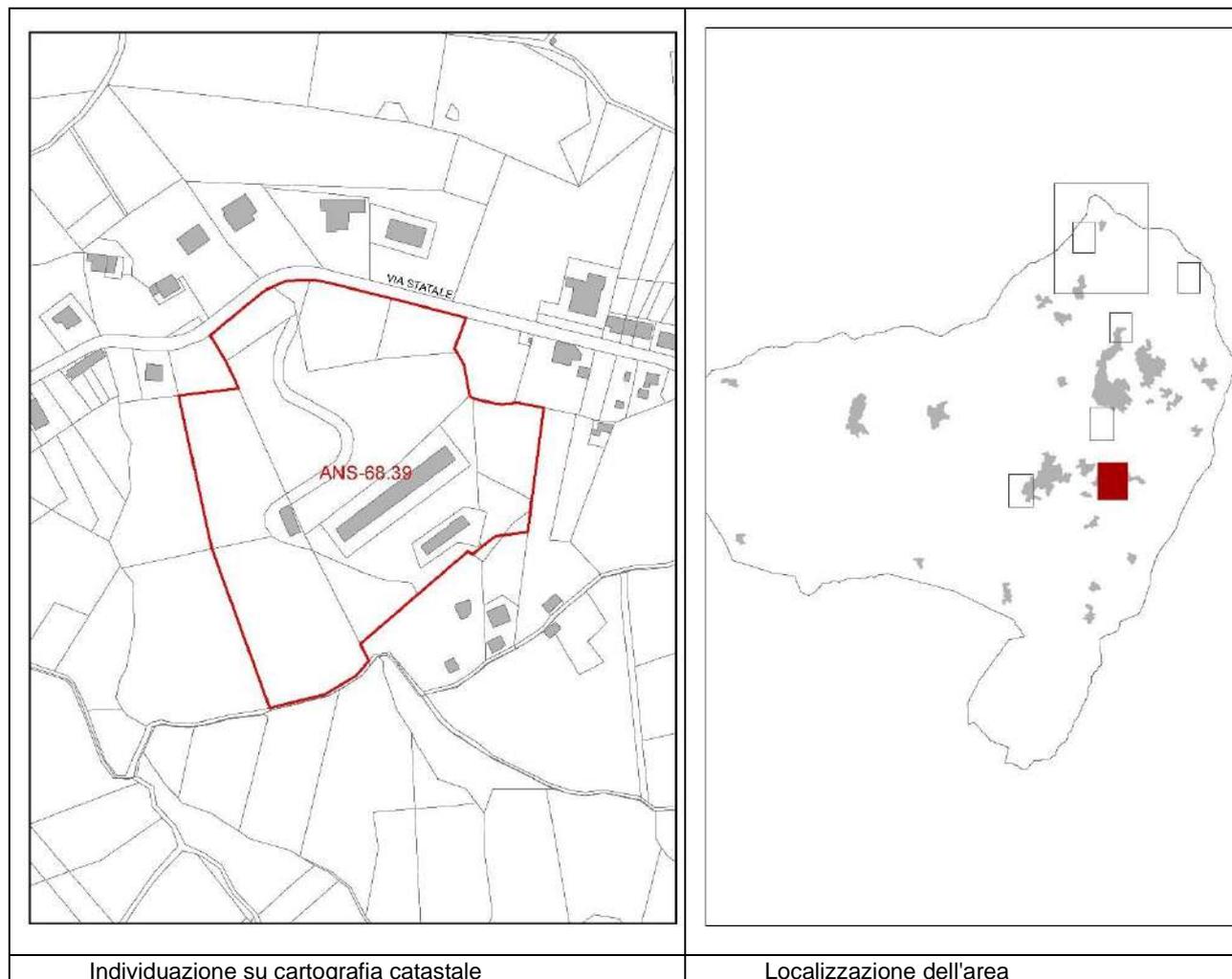
Il modello insediativo dovrà uniformarsi all'impianto morfologico del contesto.

L'accessibilità viaria dovrà essere adeguata. Il PUA dovrà considerare la possibilità di accesso all'area da sud (via Caselle) e da est, attraverso la strada vicinale che collega l'area alla SP 32 per Frassinoro. In tal caso dovrà essere adeguata l'immissione della strada vicinale nella SP 32.

Il numero massimo di abitazioni sostenibile è 18.

7.4.1.18 Zona C inattuata 68.39

| | |
|---|--------|
| Superficie territoriale metri quadrati | 30.679 |
| numero di abitazioni | 30 |
| Oggetto della valutazione | |
| L'area consiste in una porzione di territorio ubicata nel margine sud della località Cà della Polda - Pianezzo, già classificata da piano regolatore a zona C per nuovi insediamenti residenziali e ancora inattuata. Si valuta la conferma della destinazione, per la realizzazione di un insediamento residenziale di bassa densità, omogeneo al tessuto edilizio presente nel centro frazionale. La trasformazione urbanistica dell'area è occasione per la rimozione e la bonifica delle strutture di un allevamento suinicolo in stato di abbandono. | |

**Esito della VALSAT**

Non sono presenti nell'area tutele o fattori limitativi che precludano l'ammissibilità della trasformazione.

Il profilo dell'ambito rispetto alla zona C individuata dal PRG viene modificato riducendone l'area di sedime e il carico urbanistico.

L'area è assegnata alla realizzazione di un insediamento residenziale di media densità.

La dotazione di attrezzature e spazi collettivi sarà assicurata dallo standard obbligatorio che l'intervento dovrà disporre, quantificabile in circa 1.800 metri quadrati. I requisiti di accessibilità ai servizi puntuali sono rispettati.

La progettazione urbanistica ed 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'area. Le funzioni ammesse sono di tipo residenziale e di dotazioni per la residenza.

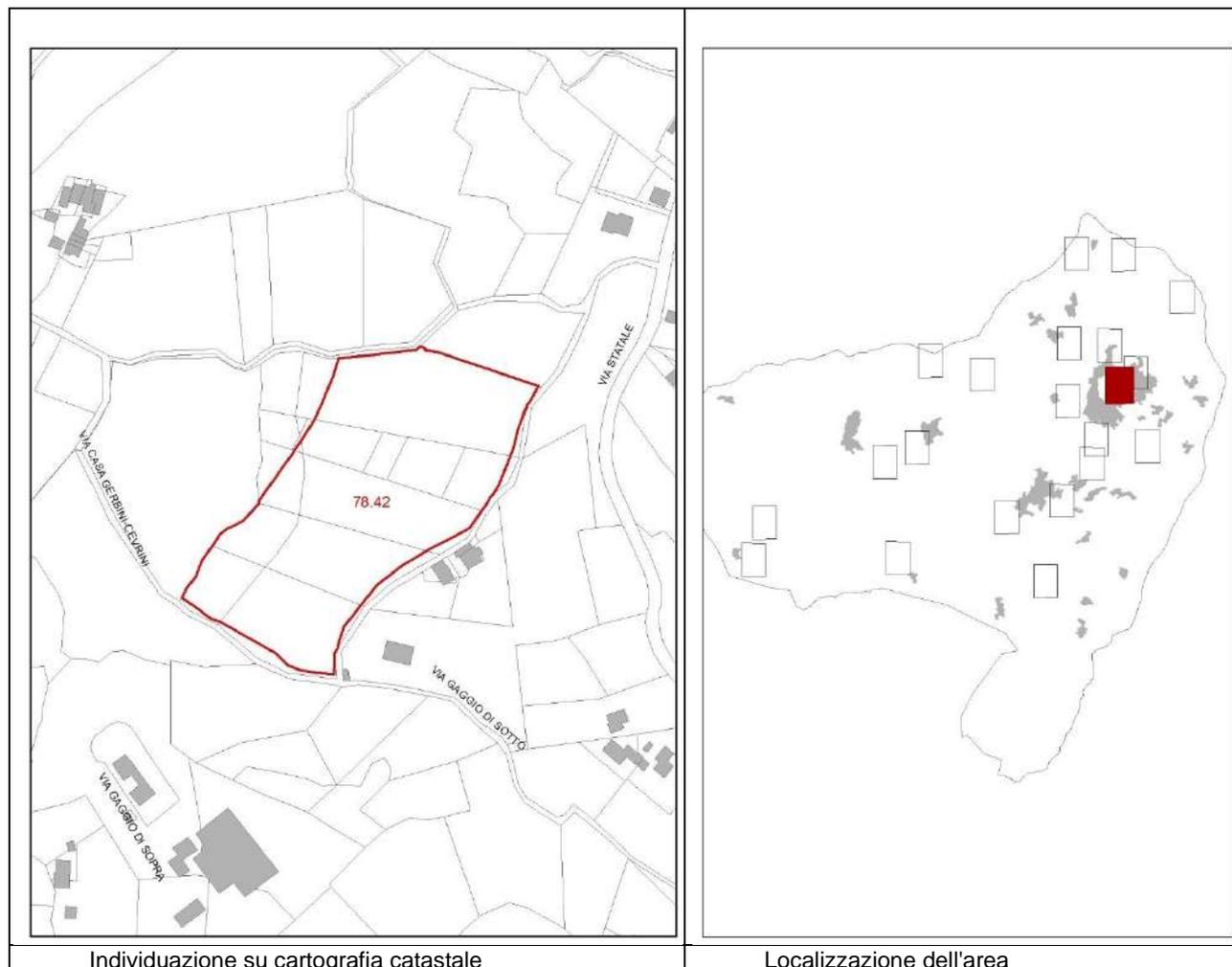
L'assetto insediativo deve essere definito con apposito PUA e rispetterà i seguenti requisiti:

- l'altezza degli edifici non dovrà superare i due piani fuori terra.
- l'intero insediamento dovrà mantenere i caratteri di minimo impatto paesaggistico-ambientale attraverso l'utilizzo di appropriate cortine arboree, di spazi pubblici e di opportuni accorgimenti tecnici delle costruzioni.

Il numero massimo di abitazioni ritenuto sostenibile è 25.

7.4.1.19 Zona C inediticata 78.42

| | |
|--|-------|
| Superficie territoriale metri quadrati | 7.700 |
| numero di abitazioni | 27 |
| Oggetto della valutazione | |
| L'ambito è localizzato presso Montefiorino, in via Gaggio di Sotto. L'area è classificata da piano regolatore a zona C per nuovi insediamenti residenziali ed è attuata sebbene non edificata. Il piano particolareggiato è stato approvato dal consiglio comunale con delibera n. 51 del 27/10/1995. L'amministrazione ha sottoscritto atto di convenzione con i privati prot. n 2735 del 9-5-2003. Si valuta la conferma della destinazione, per la realizzazione di un insediamento residenziale di bassa densità. | |

**Esito della VALSAT**

L'ambito risulta **idoneo dal punto di vista geologico, geotecnico e sismico per un suo inserimento nel PSC.**

Non sono presenti nell'area tutele o fattori limitativi che precludano l'ammissibilità della trasformazione.

Si conferma l'area e la destinazione residenziale della stessa.

La dotazione di attrezzature e spazi collettivi sarà assicurata dallo standard obbligatorio che l'intervento dovrà disporre, quantificato dal piano particolareggiato vigente e dalle aree per dotazioni aggiunte.

I requisiti di accessibilità ai servizi puntuali sono rispettati.

La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati.

L'assetto insediativo è definito con PUA che ne disciplina l'altezza degli edifici e l'assetto.

L'accessibilità viaria dovrà essere adeguata.

Il numero massimo di abitazioni sostenibile è 27.

7.4.1.20 Zone B e C (singoli lotti) inattuate

Si riporta di seguito a titolo riepilogativo quanto già esposto nel quadro conoscitivo (*Relazione aree inattuate e Carta aree inattuate*) con gli esiti della valutazione e le condizioni di sostenibilità effettuati area per area.

La determinazione positiva implica la conversione della zonizzazione di piano regolatore in disciplina a intervento diretto.

| ID | zona PRG | area (mq) | destinazione di zona | localizzazione | valutazione geologo | criticità | determinazione |
|-----|----------|-----------|----------------------|------------------------|---|------------------------------------|---|
| 167 | B | 1159 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 168 | C | 6639 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 169 | B | 292 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 170 | B | 720 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 171 | B | 1321 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 172 | B | 1207 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 173 | B | 411 | verde residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 174 | C | 7696 | residenziale | territorio urbanizzato | piano particolareggiato già urbanizzato | dissesto | ammissibile, vedere VALSAT zona C 78.42 |
| 175 | C | 9014 | residenziale | territorio urbanizzato | piano particolareggiato già urbanizzato | dissesto | ammissibile, vedere VALSAT zona C 78.42 |
| 176 | B | 203 | verde residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 177 | B | 584 | residenziale | territorio urbanizzato | approfondimenti (1, a-g) | dissesto | ammissibile |
| 178 | C | 2595 | residenziale | territorio urbanizzato | approfondimenti (1, a-g) | dissesto | ammissibile |
| 179 | B | 512 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con PTCP e LR 20/2000 | non ammissibile |
| 180 | B | 2164 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 181 | B | 1598 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 182 | B | 1016 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 183 | B | 843 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con PTCP e LR 20/2000 | non ammissibile |
| 184 | B | 4038 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 185 | B | 270 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 186 | B | 1132 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 187 | B | 2056 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |

| ID | zona PRG | area (mq) | destinazione di zona | localizzazione | valutazione geologo | criticità | determinazione |
|-----|----------|-----------|----------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 188 | B | 1503 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 189 | B | 354 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 190 | B | 220 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con PTCP e LR 20/2000 | non ammissibile |
| 192 | B | 2262 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 193 | B | 1081 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 194 | C | 994 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 195 | B | 702 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con PTCP e LR 20/2000 | non ammissibile |
| 196 | C | 2113 | residenziale | territorio urbanizzato | approfondimenti (1, a-g) | dissesto | ammissibile |
| 197 | B | 2703 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 198 | B | 926 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | non ammissibile |
| 199 | B | 1337 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con PTCP e LR 20/2000 | non ammissibile |
| 200 | B | 5035 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 201 | C | 1923 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 202 | B | 1178 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 203 | B | 637 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 204 | B | 2918 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 205 | B | 2633 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 206 | C | 2925 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 207 | B | 1737 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 208 | B | 3732 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 209 | B | 618 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con PTCP e LR 20/2000 | non ammissibile |
| 210 | B | 1648 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 211 | C | 5644 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 212 | B | 303 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 213 | C | 11893 | residenziale | territorio rurale | | | ammissibile, vedere VALSAT ANS 69.32 |

| ID | zona PRG | area (mq) | destinazione di zona | localizzazione | valutazione geologo | criticità | determinazione |
|-----|----------|-----------|----------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------|
| 214 | B | 2009 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 215 | C | 6148 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 216 | B | 1400 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con PTCP e LR 20/2000 | non ammissibile |
| 217 | B | 1505 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 218 | B | 2280 | residenziale | territorio urbanizzato | approfondimenti (1, a-g) | dissesto | ammissibile |
| 219 | B | 1976 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 220 | B | 1781 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 221 | C | 1185 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 222 | B | 3581 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con PTCP e LR 20/2000 | non ammissibile |
| 223 | B | 811 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 224 | B | 1007 | verde residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 225 | B | 784 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 226 | B | 601 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 227 | B | 436 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 228 | B | 1042 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 229 | B | 530 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 230 | B | 1132 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 231 | B | 610 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 232 | B | 2461 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 233 | B | 3253 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con PTCP e LR 20/2000 | non ammissibile |
| 234 | B | 3095 | residenziale | territorio urbanizzato | approfondimenti (1, a-g) | dissesto | ammissibile |
| 235 | B | 620 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 236 | B | 782 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 237 | B | 1371 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 238 | B | 921 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 239 | B | 984 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |

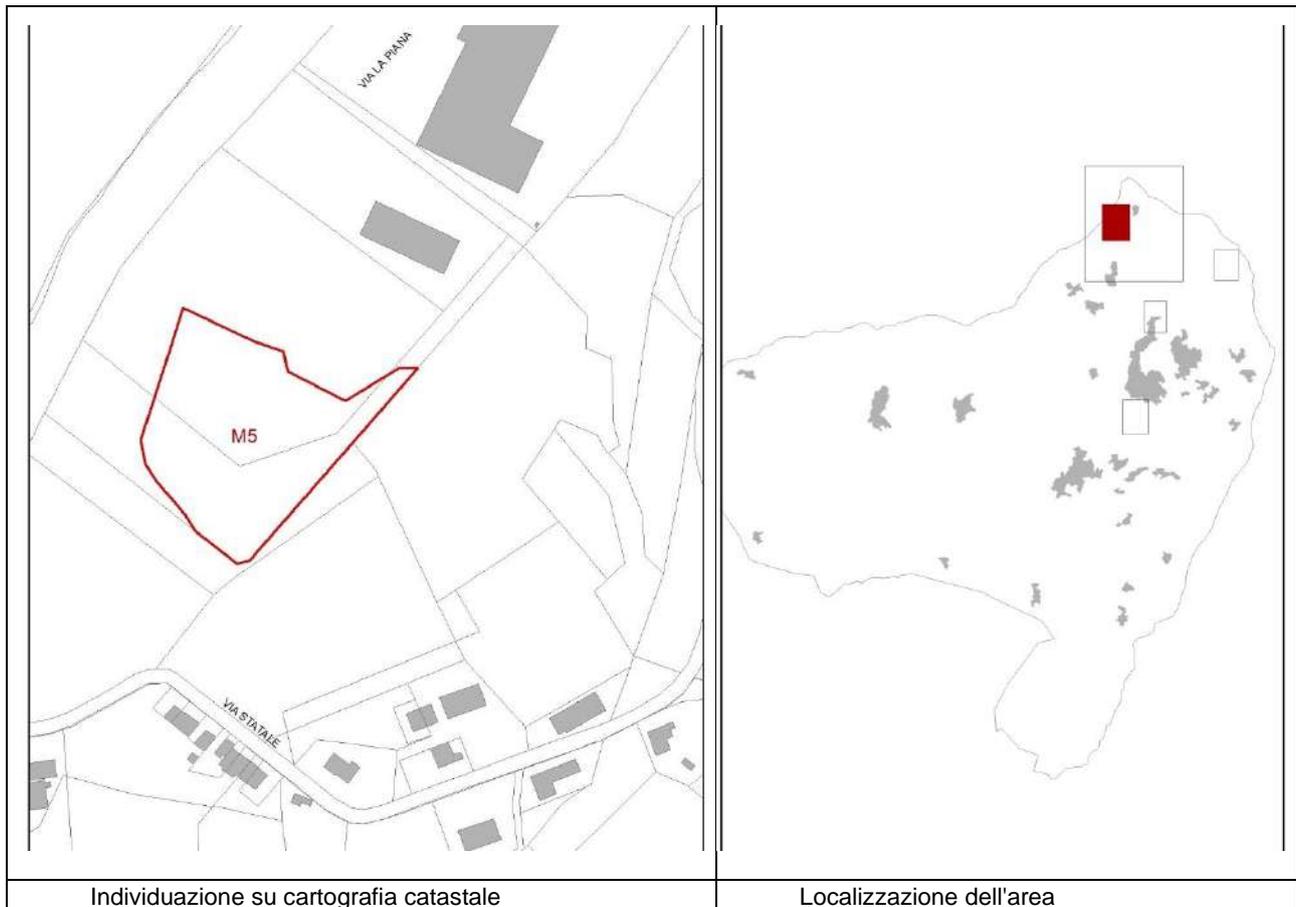
| ID | zona PRG | area (mq) | destinazione di zona | localizzazione | valutazione geologo | criticità | determinazione |
|-----|----------|-----------|----------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 240 | B | 736 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 241 | B | 1937 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 242 | C | 1406 | residenziale | territorio urbanizzato | approfondimenti (1, a-g) | dissesto | ammissibile |
| 243 | B | 5277 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 244 | B | 864 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 245 | B | 904 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 246 | B | 1051 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 247 | B | 1133 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 248 | B | 764 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 249 | B | 936 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con PTCP e LR 20/2000 | non ammissibile |
| 250 | B | 1546 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con PTCP e LR 20/2000 | non ammissibile |
| 251 | B | 1732 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 252 | B | 3069 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 253 | B | 2003 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 254 | B | 716 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 255 | B | 1124 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 256 | B | 957 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 257 | B | 1102 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con PTCP e LR 20/2000 | non ammissibile |
| 258 | B | 2049 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 259 | B | 905 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 260 | B | 1102 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con PTCP e LR 20/2000 | non ammissibile |
| 261 | B | 1373 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 262 | C | 24839 | residenziale | territorio rurale | | | ammissibile, vedere VALSAT ANS 68.39 |
| 265 | B | 924 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 266 | B | 927 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |

| ID | zona PRG | area (mq) | destinazione di zona | localizzazione | valutazione geologo | criticità | determinazione |
|-----|----------|-----------|----------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------|
| 267 | B | 475 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 268 | B | 628 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 269 | B | 800 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 270 | B | 1297 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 271 | C | 1060 | residenziale | territorio urbanizzato | approfondimenti (1, a-g) | dissesto | ammissibile |
| 272 | C | 1015 | residenziale | territorio urbanizzato | approfondimenti (1, a-g) | dissesto | ammissibile |
| 273 | B | 1763 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 274 | C | 1393 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 275 | C | 1030 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con PTCP e LR 20/2000 | non ammissibile |
| 276 | C | 2947 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con PTCP e LR 20/2000 | non ammissibile |
| 277 | B | 1910 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 278 | B | 1058 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 279 | C | 533 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con PTCP e LR 20/2000 | non ammissibile |
| 280 | B | 360 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 281 | B | 279 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 282 | B | 1570 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 283 | B | 950 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 284 | B | 1455 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 285 | B | 1817 | residenziale | territorio urbanizzato | | elevata acclività | ammissibile |
| 287 | B | 1549 | residenziale | territorio rurale | | | ammissibile |
| 288 | B | 939 | residenziale | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 289 | B | 211 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 290 | B | 350 | residenziale | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 627 | B | 256 | residenziale | territorio urbanizzato | non confermabile | dissesto | non ammissibile |
| 628 | B | 676 | residenziale | territorio urbanizzato | approfondimenti (1, a-g) | dissesto | ammissibile |
| 629 | B | 708 | residenziale | territorio urbanizzato | approfondimenti (1, a-g) | dissesto | ammissibile |

7.42 Ipotesi di insediamenti produttivi

7.4.2.1 Area studio M5

| | |
|---|-------|
| Superficie territoriale metri quadrati | 9.955 |
| superficie fondiaria metri quadrati | 8.500 |
| Oggetto della valutazione | |
| <p>L'area è localizzata a sud della zona produttiva esistente de La Piana. E' destinata ad assumere la funzione di area di espansione all'insediamento produttivo esistente.</p> <p>L'accessibilità all'area e all'insediamento industriale esistente è garantita dall'asse viario di via La Piana il cui assetto è stato recentemente aggiornato con l'allargamento della sede stradale e la ridefinizione del percorso.</p> <p>La prossima riapertura del ponte sul torrente Dragone offre inoltre a quest'area rinnovata attrattività e facilità di accesso per i cittadini di Monchio e della zona nord del comune di Palagano.</p> | |



Esito della ValSAT

Per quanto riguarda la *zona di tutela ordinaria* si considera applicabile l'art.9 comma 14 del PTCP. L'organicità della trasformazione con l'insediamento esistente e la non compromissione di nuovi aspetti ambientali sono intrinseci alla contiguità dell'area con la zona industriale esistente, all'esigua estensione dell'area oggetto di trasformazione e al medesimo affaccio su via La Piana. Il nuovo ambito non aggrava le condizioni di rischio idraulico presenti nell'insediamento esistente.

La porzione boscata compresa nell'area consiste in un frammento isolato di vegetazione ripariale esteso 5.500 metri quadrati, privo di valore paesaggistico-ambientale.

La trasformazione urbanistica valutata è ritenuta sostenibile anche se sottoposta alla tutela *zona di particolare interesse paesaggistico ambientale*. Il nuovo ambito si aggiunge alla presenza dell'insediamento industriale esistente, già intrusiva sul paesaggio, e deve essere colto quale occasione per interventi di mitigazione paesaggistica con la disposizione di cortine arboree lungo il margine dell'ambito col territorio rurale, in particolare lungo via La Piana.

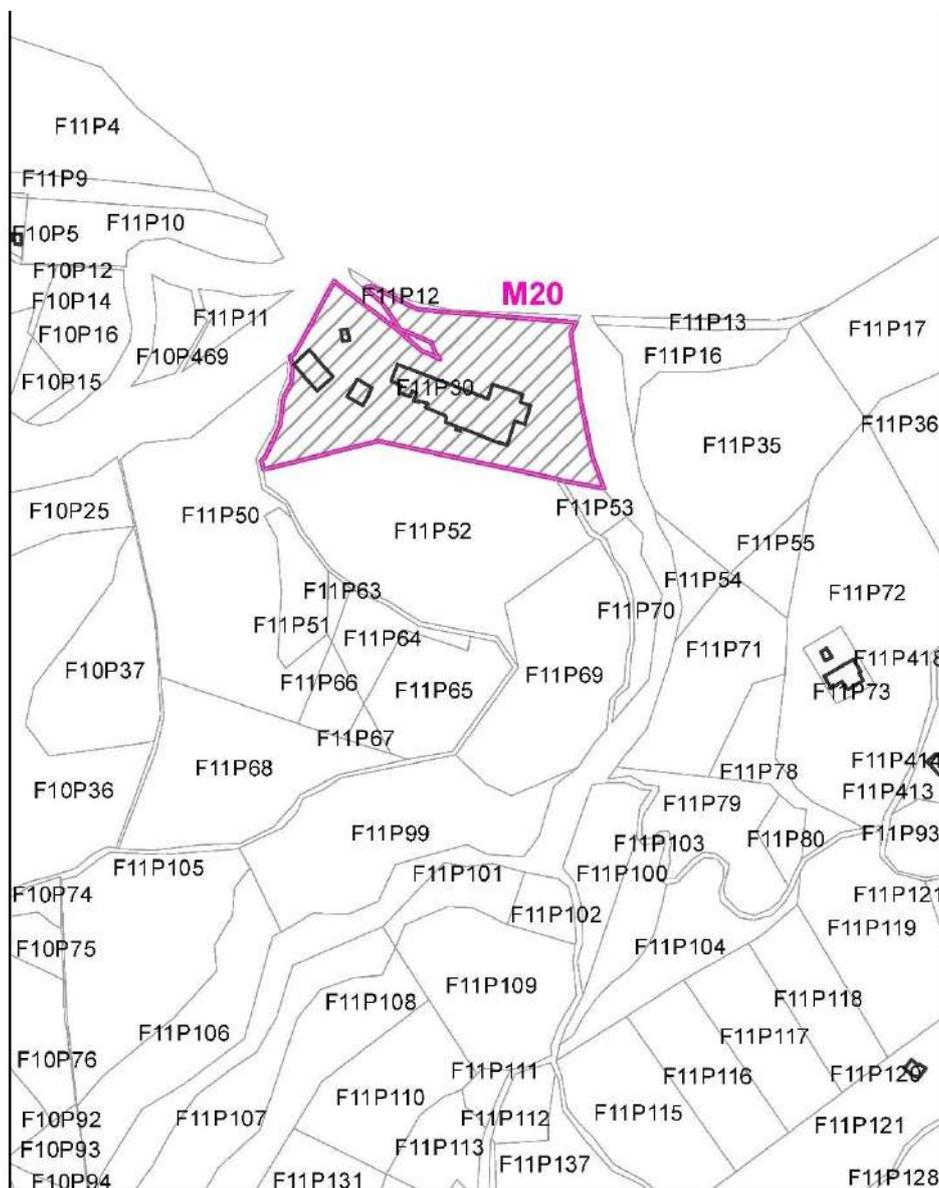
La dotazione di attrezzature e spazi collettivi sarà assicurata dall'osservanza dello standard, corrispondente 1.500 metri quadrati.

L'altezza degli edifici deve essere contenuta entro i 10 metri.

La trasformazione dell'area in ampliamento dell'ambito produttivo consolidato contiguo viene ritenuta sostenibile.

7.4.2.2 **domanda di variante M20**

| | |
|--|--------------------------|
| Destinazione da PRG | Zona turistico ricettiva |
| Superficie fondiaria metri quadrati | 9.124 |
| Descrizione della proposta di variante | |
| Viene richiesta la conferma in <i>Zona residenziale - turistico ricettiva</i> e conferma dei volumi edificati esistenti. | |



Individuazione su cartografia catastale

Fattori limitativi ed esito della ValSAT: l'area ricade in frana quiescente e nella fascia di 150 metri di rispetto delle acque. Parte dell'area, non edificata, ricade in fascia di tutela ordinaria e in area del sistema forestale e boschivo. Nell'area si confermano i volumi totali esistenti e non si ammettono sbancamenti o ulteriori impermeabilizzazioni. La superficie utile ammissibile per locali per pubblici esercizi (C01) o alberghi e pensioni (D02) è di 1.500 metri quadrati. Il numero minimo di parcheggi è definito dal soddisfacimento degli standard.

7.4.2.3 Zone D inattuate

Per completezza sono qui di seguito esposte a titolo riepilogativo le conclusioni della *Relazione aree inattuate* e *Carta aree inattuate* comprese nel quadro conoscitivo relativamente alle zone D non attuate, con gli esiti della valutazione e le condizioni di sostenibilità effettuati area per area.

La determinazione positiva implica la conversione della zonizzazione di piano regolatore in disciplina a intervento diretto.

| ID | zona PRG | destinazione di zona | superficie | localizzazione | valutazione geologo | criticità | determinazione |
|-----|----------|---------------------------|------------|--------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------|
| 292 | D | verde residenziale | 2041 | territorio urbanizzato | | dissesto | ammissibile |
| 293 | D | industriale - artigianale | 3839 | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 294 | D | industriale - artigianale | 956 | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 295 | D | industriale-artigianale | 914 | territorio rurale | | in contrasto con PTCP e LR20/2000 | non ammissibile |
| 296 | D | industriale - artigianale | 3070 | territorio rurale, ambito produttivo | | | ammissibile |
| 297 | D | industriale - artigianale | 1250 | territorio rurale, ambito produttivo | | | ammissibile |
| 298 | D | industriale - artigianale | 1050 | territorio urbanizzato | | | ammissibile |
| 299 | D | industriale - artigianale | 4718 | territorio rurale | | in contrasto con LR 20/2000 | non ammissibile |
| 300 | D | industriale - artigianale | 1896 | territorio rurale, ambito produttivo | | | ammissibile |

7.4.2.4 Zona produttiva 76.44

| | |
|---|-------|
| Superficie territoriale metri quadrati | 3.600 |
| Superficie coperta stimata per attività produttive esistente, metri quadrati | 500 |
| Superficie coperta stimata per attività produttive massima, metri quadrati | 900 |
| Oggetto della valutazione | |
| L'area è classificata da piano regolatore a zona SD6 <i>Produttiva per attività artigianali localizzate in territorio agricolo</i> . E' localizzata a sud di Vitriola, in località Cà de Bongi. Ospita un'attività produttiva esistente. L'area risulta in parte edificata. Si valuta la conferma della destinazione. | |

| | |
|---|--|
| | |
| Individuazione su cartografia catastale | Localizzazione dell'area nel territorio comunale |

Fattori limitativi ed esito della ValSAT: Parte dell'area ricade in rispetto alle vie di comunicazione.

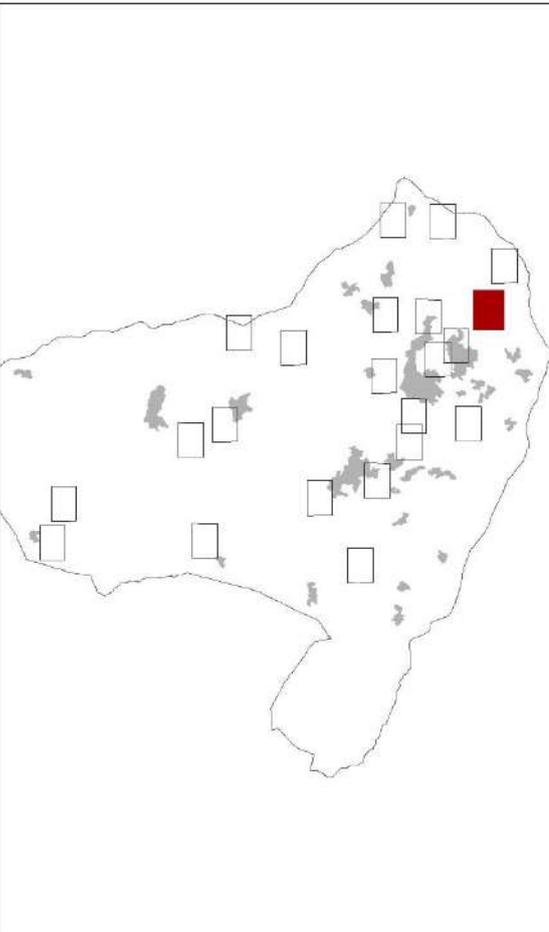
L'area ricade in zona di dissesto (*Area potenzialmente instabile*) la cui tutela ammette l'ampliamento degli edifici esistenti.

L'alta qualità del paesaggio circostante impone che nella scheda di ambito siano disposte misure di mitigazione paesaggistica rispetto al contesto rurale sia prossimo che distante.

E' considerata sostenibile l'attuazione non superiore a 900 metri quadrati di superficie coperta per attività produttive in ampliamento agli edifici esistenti, previo esito positivo degli opportuni approfondimenti geologici. L'area può ospitare anche depositi a cielo aperto (G08).

7.4.2.5 Zona produttiva 83.44

| | |
|--|--------|
| Superficie territoriale metri quadrati | 16.400 |
| Superficie coperta stimata per attività produttive esistente, metri quadrati | 2.500 |
| Superficie coperta stimata per attività produttive massima, metri quadrati | 2.900 |
| Oggetto della valutazione | |
| L'area è classificata da piano regolatore a zona SD7 <i>Produttiva per attività industriali localizzate in territorio agricolo</i> . E' localizzata a nord di Vitriola, in località Fosso delle Piastre. Ospita un insediamento industriale e deposito a cielo aperto. L'area risulta attuata. Si valuta la conferma della destinazione. | |

| | |
|--|---|
|  |  |
| Individuazione su cartografia catastale | Localizzazione dell'area nel territorio comunale |

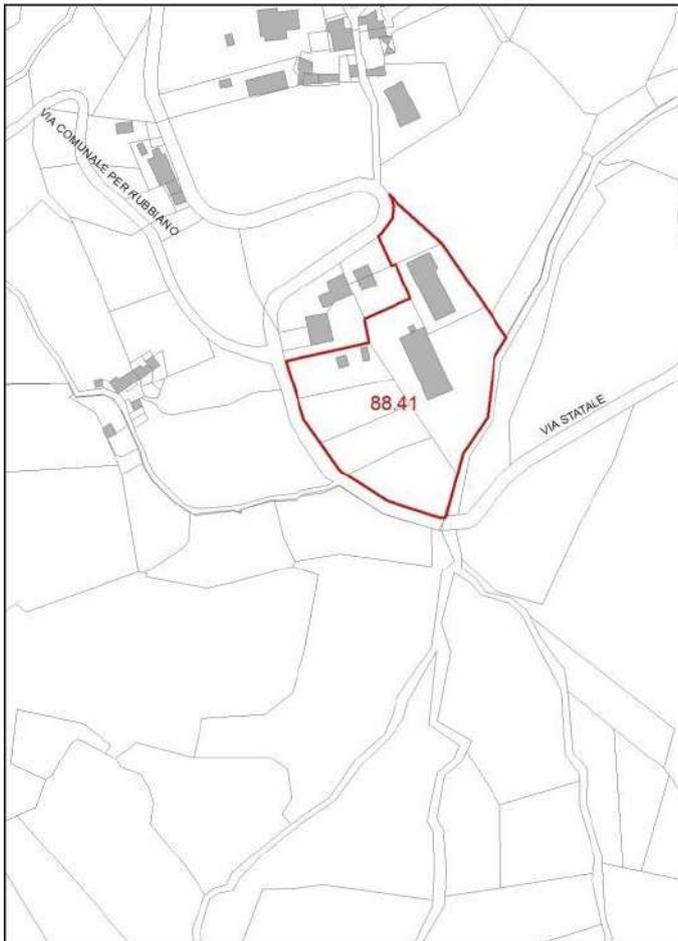
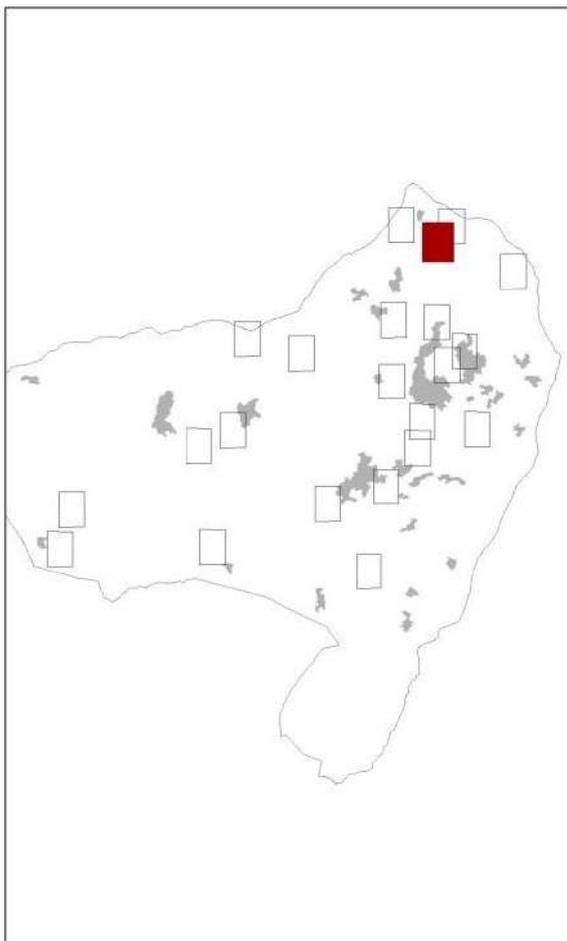
Fattori limitativi ed esito della ValSAT: Parte dell'area ricade in rispetto alle vie di comunicazione. Parte dell'area è compresa in *zona del sistema boschivo* (art.21 PTCP) la cui tutela impone il divieto di nuove costruzioni.

L'alta qualità del paesaggio circostante impone che nella scheda di ambito siano disposte misure di mitigazione paesaggistica rispetto al contesto rurale sia prossimo che distante., in parte già ottemperate dalle zone del sistema boschivo presenti.

E' considerata sostenibile l'attuazione non superiore a 2.900 metri quadrati di superficie coperta per attività produttive. L'area può ospitare anche depositi a cielo aperto (G08).

7.4.2.6 Zona produttiva 88.41

| | |
|--|--------|
| Superficie territoriale metri quadrati | 10.000 |
| Superficie coperta stimata per attività produttive esistente, metri quadrati | 1.250 |
| Superficie coperta stimata per attività produttive massima, metri quadrati | 2.250 |
| Oggetto della valutazione | |
| L'area è classificata da piano regolatore a zona SD6 <i>Produttiva per attività artigianali localizzate in territorio agricolo</i> . E' localizzata a nord di Case Monte Stefano, in località Case Nove. Ospita un insediamento industriale e deposito a cielo aperto. L'area risulta attuata. Si valuta la conferma della destinazione. | |

| | |
|--|---|
|  |  |
| Individuazione su cartografia catastale | Localizzazione dell'area nel territorio comunale |

Fattori limitativi ed esito della ValSAT: Parte dell'area ricade in rispetto alle vie di comunicazione.

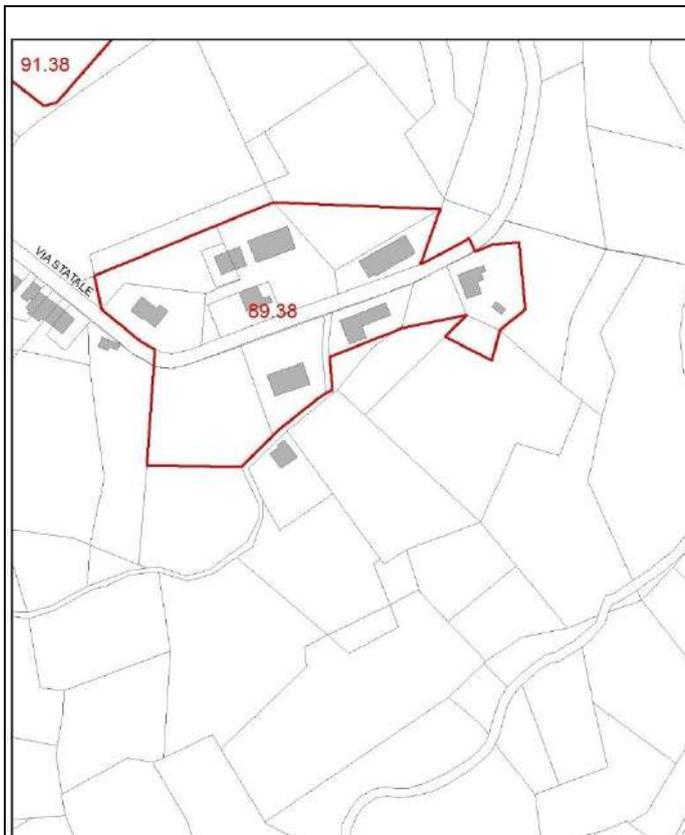
L'area ricade in *zona di particolare interesse paesaggistico e ambientale soggetta a decreto di tutela* (art.40 PTCP) *confluenza dei torrenti Dolo e Dragone* per la quale vige una tutela di tipo procedimentale che assoggetta le trasformazioni all'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004.

L'alta qualità del paesaggio circostante impone che nella scheda di ambito devono essere disposte misure di mitigazione paesaggistica rispetto al contesto rurale sia prossimo che distante.

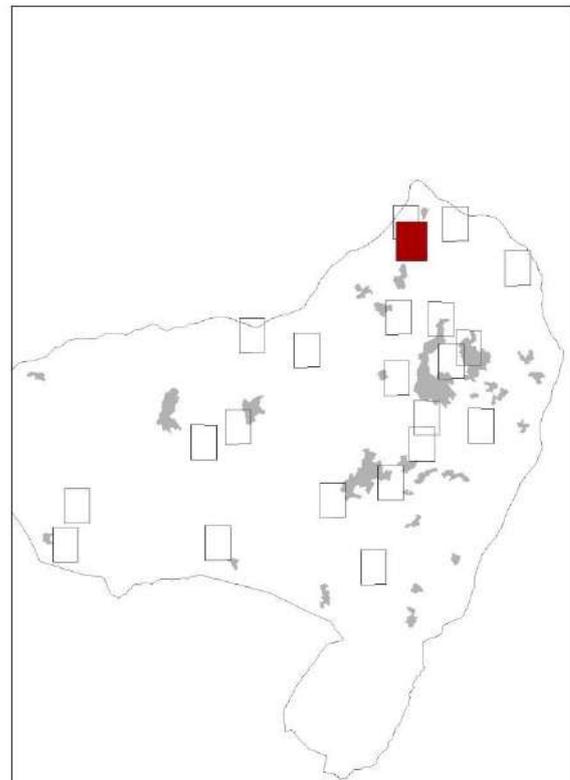
E' considerata sostenibile l'attuazione non superiore a 2.250 metri quadrati di superficie coperta per attività produttive. L'area può ospitare anche depositi a cielo aperto (G08).

7.4.2.7 Zona produttiva 89.38

| | |
|--|--------|
| Superficie territoriale metri quadrati | 18.500 |
| Superficie coperta stimata per attività produttive esistente, metri quadrati | 2.000 |
| Superficie coperta stimata per attività produttive massima, metri quadrati | 3.100 |
| Oggetto della valutazione | |
| L'area è classificata da piano regolatore a zona SD6 <i>Produttiva per attività artigianali localizzate in territorio agricolo</i> per 7.650 metri quadrati di superficie fondiaria, a zona D1 <i>Artigianale edificata e di completamento</i> per 5.500 metri quadrati di superficie fondiaria e a zona SB6 <i>Residenziale vincolata a verde privato in aree predisposte al dissesto</i> per 2.600 metri quadrati. E' localizzata nei pressi de la Piana, a ridosso del ponte sul Dolo. E' attraversata dalla SP486 ed è in buona parte edificata. Ospita un piccolo nucleo artigianale - residenziale di scarsa qualità . Si valuta la conferma della destinazione. | |



Individuazione su cartografia catastale



Localizzazione dell'area nel territorio comunale

Fattori limitativi ed esito della ValSAT: Parte dell'area presenta un'acclività superiore al 15 %, mentre ricade totalmente in zona interessata da dissesto (*Area interessata da frana quiescente*) la cui tutela espressa dall'articolo 15 del PTCP ammette di far salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione delle presenti norme, che risultino ammissibili qualora una verifica complessiva di tipo geologico-tecnico ne dimostri la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità.

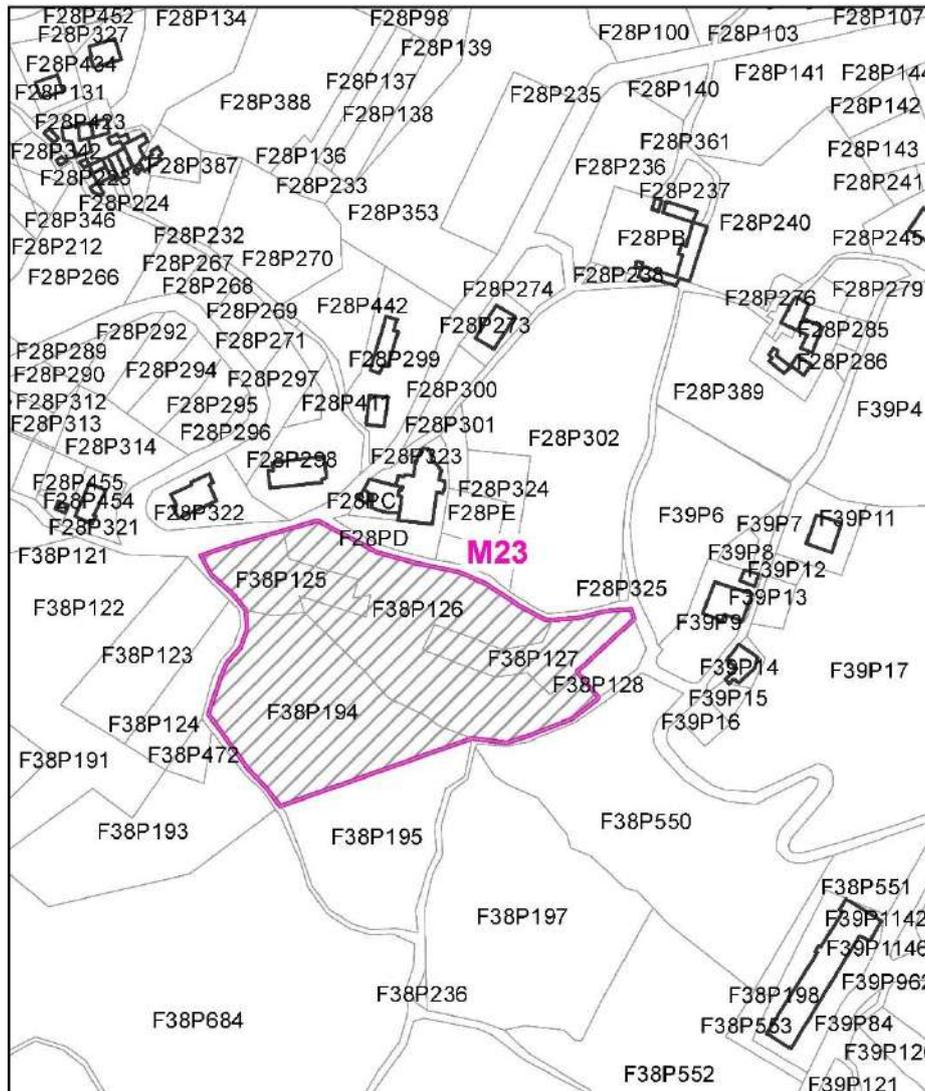
Parte dell'area ricade in *rispetto alle vie di comunicazione* e in *corridoi per nuove infrastrutture della mobilità* da osservare anche per conseguire le condizioni per l'adeguamento del sedime della SP486. L'alta qualità del paesaggio circostante impone che nella scheda di ambito devono essere disposte misure di mitigazione paesaggistica rispetto al contesto rurale sia prossimo che distante. L'area a nord della SP486 ricade in *zona di particolare interesse paesaggistico e ambientale soggetta a decreto di tutela* (art.40 PTCP) *confluenza dei torrenti Dolo e Dragone* per la quale vige una tutela di tipo procedimentale che assoggetta le trasformazioni all'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004.

E' considerata sostenibile l'attuazione non superiore a 3.100 metri quadrati di superficie coperta con destinazione produttiva e la conferma del carico urbanistico residenziale esistente di 7 abitazioni. L'area può ospitare anche depositi a cielo aperto (G08).

7.4.3 Aree studio per nuove dotazioni

7.4.3.1 domanda di variante M23

| | |
|--|---------------|
| Destinazione da PRG | Zona agricola |
| Superficie fondiaria metri quadrati | 15.348 |
| Descrizione della proposta di variante | |
| L'area è destinata da PRG a Zona agricola. Viene richiesta la trasformazione in Zona per servizi | |

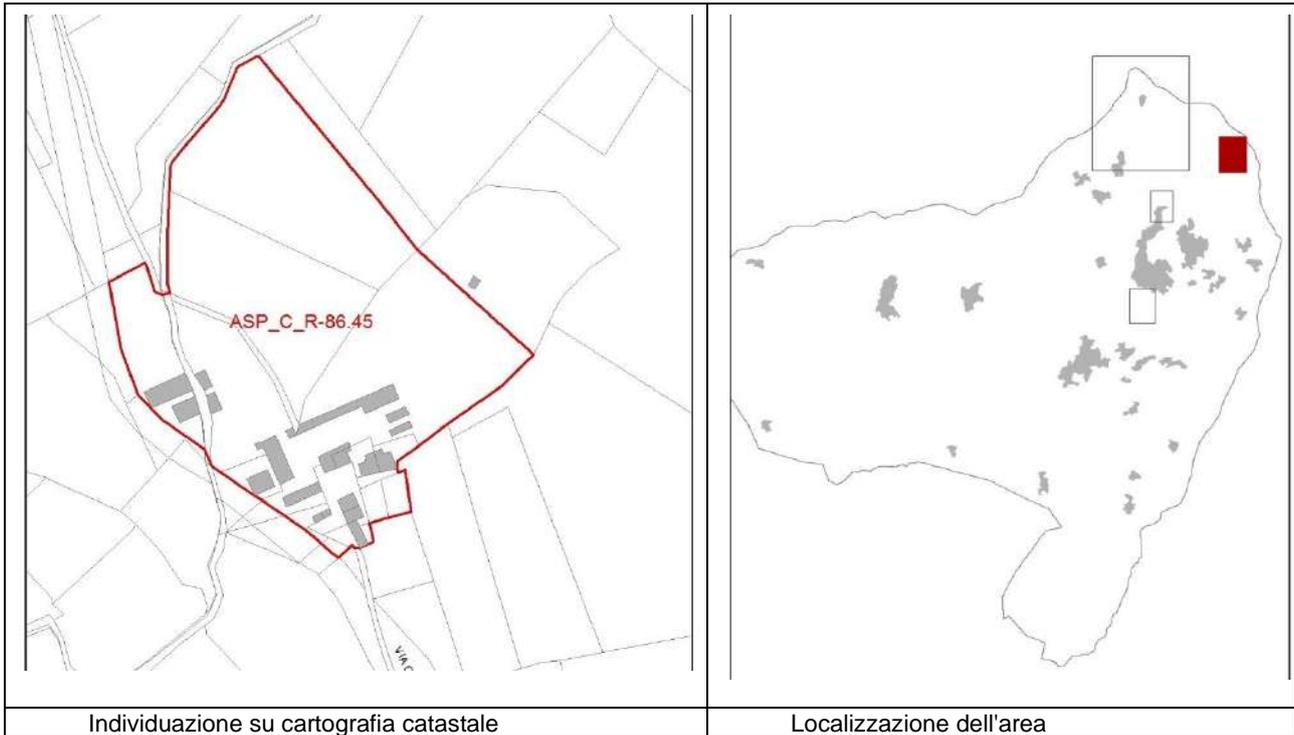


Individuazione su cartografia catastale

Fattori limitativi ed esito della ValSAT: l'area è localizzata in territorio rurale, a sud del territorio urbanizzato di Casola, in contiguità alle zone per servi ed attrezzature generali già esistenti. L'area è tagliata da una linea elettrica di media tensione. L'area non è idonea per le condizioni insufficienti di accessibilità viaria e l'elevata acclività dell'area.

7.4.3.2 Area studio 86.45 Allevamento dismesso a Caldana

| | |
|--|--------|
| Superficie territoriale metri quadrati | 32.000 |
| Superficie fondiaria | 20.000 |
| Oggetto della valutazione | |
| L'area comprende un complesso in abbandono originariamente comprendente un caseificio e l'allevamento suinicolo connesso per una superficie coperta di circa 3.000 metri quadrati. Il margine sud-ovest dell'area coincide con la Strada Provinciale 28, nel tratto Caldana-Grovaieda, che garantisce l'accessibilità all'area. | |

**Esito della ValSAT**

Non sono presenti nell'area tutele o fattori limitativi che precludano l'ammissibilità della trasformazione.

L'intervento di riqualificazione è subordinato all'attuazione delle opere di bonifica e ripristino dell'area.

In considerazione dell'accessibilità viaria dell'area e delle opportunità a questa connesse è ritenuto sostenibile l'insediamento di un'area per attività produttive industriali - artigianali in territorio rurale, per una capacità massima di 20.000 metri quadrati di superficie fondiaria da individuarsi tra la fascia di rispetto alle vie di comunicazione e una profondità di circa 100 metri dalla strada stessa, suscettibile di adeguata mitigazione paesaggistica.

La dotazione di attrezzature e spazi collettivi sarà assicurata dallo standard che l'intervento dovrà disporre, quantificabile in circa 4.800 metri quadrati.

Si demanda al POC l'approfondimento delle tutele disposte sugli edifici di interesse.

Il POC definirà le modalità del recupero dell'area indicando gli edifici produttivi e residenziali da demolire e quelli ristrutturabili, nonché al caso valorizzare gli edifici esistenti di interesse, attuare il minimo impatto paesaggistico e ricercare l'omogeneità formale del nuovo insediamento produttivo. L'assetto insediativo sarà definito con la formazione di piano urbanistico attuativo, con altezza degli edifici produttivi non superiore a 8 metri e mitigazione paesaggistica del complesso con cortine arboree;

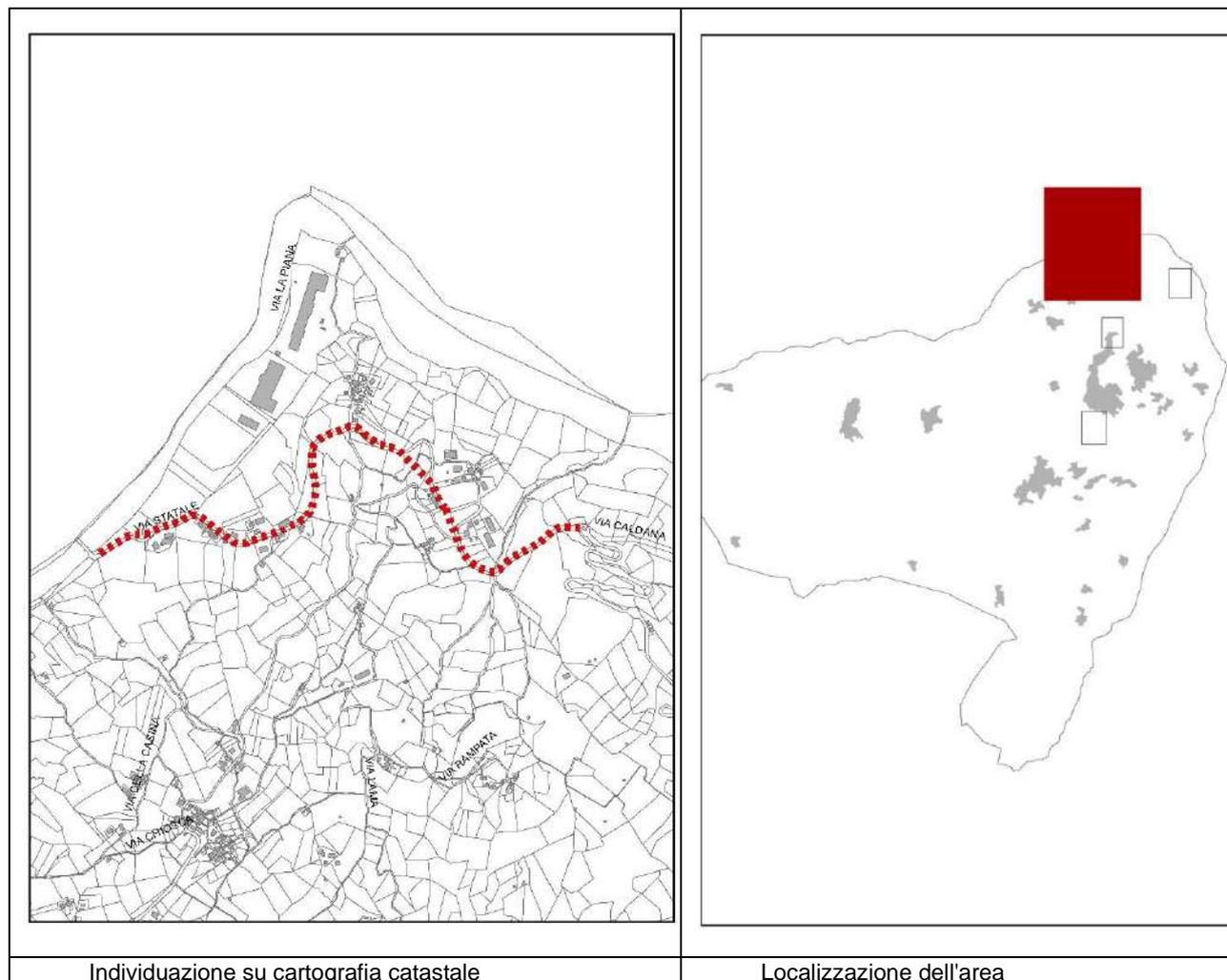
Una modesta quota di residenze potrà essere localizzata negli edifici tutelati o negli edifici residenziali esistenti riqualificabili.

Con riferimento agli aspetti idrogeologici e sismici: *in sede di formazione del POC si dovrà eseguire una campagna di indagini geognostiche all'interno dell'area e verificare la natura litologica del terreno di fondazione, in relazione soprattutto alla stima dei cedimenti, compresi quelli differenziali che si potrebbero verificare nell'ipotesi (probabile) di sottosuolo non omogeneo in corrispondenza del piano di fondazione. E' anche consigliabile l'identificazione dell'eventuale presenza di strati argillosi o limo-argillosi suscettibili di effetti di rigonfiamento/essiccazione, che potrebbero manifestare, nel tempo, danni strutturali agli edifici.*

Nelle fasi progettuali successive dovrà essere eseguita anche una indagine tromografica per identificare la frequenza fondamentale di vibrazione del suolo ed eventualmente la profondità del bedrock sismico. Qualora i risultati dell'indagine geognostica confermassero il suolo di fondazione nella categoria S2, dovrà essere eseguita un'analisi di risposta sismica locale per individuare il valore del fattore di amplificazione sismica litostratigrafico.

7.4.3.3 Collegamento viario ponte Dolo - Caldana

| | |
|--|--------|
| lunghezza metri | 1.700- |
| Oggetto della valutazione | |
| L'intervento consiste nell'adeguamento del tratto ponte Dolo - Caldana della SP486 al livello di servizio dell'esistente tratto Caldana - Grovaieda. L'adeguamento prevede l'allargamento della sezione stradale esistente e la rettifica di due tratti, uno dei quali in galleria. | |

**Esito della Va/SAT**

Non sussistono nell'area tutele o fattori limitativi che precludano l'ammissibilità della trasformazione.

Fattori di criticità sono il passaggio dell'infrastruttura nell'ambito produttivo consolidato 89.38, nel quale saranno da valutare le migliori condizioni per ridurre l'interferenza con gli edifici esistenti.

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | ValSAT: sintesi non tecnica | 1 |
| 1.1 | VAS e ValSAT | 1 |
| 1.1.1 | Le relazioni fra gli ordinamenti | 1 |
| 1.1.2 | La ValSAT nel processo di formazione del PUG | 1 |
| 1.2 | Le valutazioni di carattere generale | 2 |
| 1.2.1 | I fattori propulsivi di trasformazioni | 2 |
| 1.2.2 | I fattori ostativi o limitativi | 2 |
| 1.2.3 | La valutazione di sostenibilità delle trasformazioni diffuse | 3 |
| 1.3 | Gli indicatori per il monitoraggio | 14 |
| 1.4 | La valutazione delle trasformazioni localizzate | 15 |
| 1.4.1 | Ipotesi di insediamenti residenziali | 16 |
| 1.4.2 | Ipotesi di insediamenti produttivi | 40 |
| 1.4.3 | Aree studio per nuove dotazioni | 47 |