



Comune di  
**Pavullo nel Frignano**  
Provincia di Modena

# PSC

Piano Strutturale Comunale  
L.R. 20/2000

## RELAZIONE

Adozione: D.C.C. n.46 del 24/7/2008

Approvazione: D.C.C. n. 9 del 3/2/2011

Il sindaco:

Sig. Romano Canovi

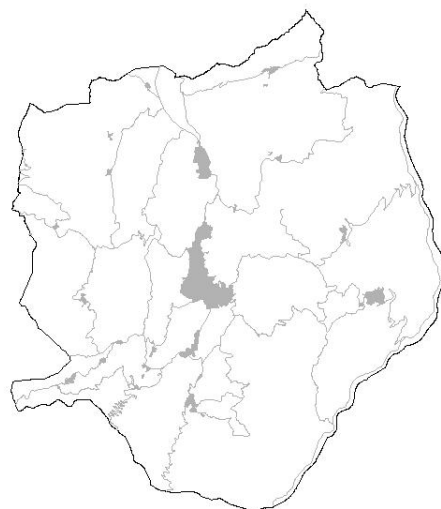
Il segretario generale:

Dott. Giampaolo Giovanelli

I progettisti responsabili:

Arch. Rudi Fallaci

Arch. Carlo Santacroce



in ricordo dell'architetto Franco Tinti

*"Camminando si apprende la vita  
camminando si conoscono le cose  
camminando si sanano le ferite del giorno prima.  
Cammina guardando una stella  
ascoltando una voce  
seguendo le orme di altri passi.  
Cammina cercando la vita  
curando le ferite  
lasciate dai dolori.  
Niente può cancellare il ricordo  
del cammino percorso"*

*Ruben Blades*

## **GRUPPO DI LAVORO**

Coordinamento comunale

*arch. Grazia De Luca - responsabile dell'Ufficio di Piano Comunale*

*Ufficio di Piano - geom. Ivan Fiorentini, Laila Picchietti*

Consulente generale per il PSC: **tecnicoop**

*arch. Rudi Fallaci - arch. Carlo Santacroce - dott. agr. Fabio Tunioi*

*arch. Giulio Verdini - cartografia: Andrea Franceschini*

Consulenti per le zone agricole:

*dott. agr. Alessandra Furlani - dott. agr. Maurizio Pirazzoli*

Consulente per le aree boscate:

*dott. for. Paolo Vincenzo Filetto*

Consulenti per gli aspetti geologici:

*dott. geol. Valeriano Franchi - dott. geol. Fabrizio Anderlini*

Consulente per la zonizzazione acustica:

*dott. Carlo Odorici*

Ricognizione storico-culturale del sistema insediativo rurale:

*dott. Claudia Chiodi*

## INDICE

<b>0 – INTRODUZIONE .....</b>	<b>1</b>
0.1 – I caratteri dei nuovi strumenti urbanistici.....	1
<b>1 – IL QUADRO DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>5</b>
1.1.1 – Nuovi scenari di riferimento.....	5
1.1.2 – La carenza di un aggiornamento del PTR.....	5
1.1.3 – Il PTCP della Provincia di Modena.....	7
1.2 – Scenario demografico e politiche conseguenti .....	11
<b>2 – LE CRITICITÀ DEL TERRITORIO .....</b>	<b>15</b>
2.1 – Risorse e rischi del territorio .....	15
2.2 – Lo smaltimento dei reflui.....	17
2.3 – La necessità di adeguamento del sistema scolastico.....	21
<b>3 – LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI E STORICHE... 23</b>	
3.1 – Le Unità di Paesaggio: l’U.P. n. 24 – “Paesaggio dell’alta collina e prima fascia montana” .....	23
3.2 – Le Unità di Paesaggio a scala comunale.....	27
3.2.1 – U.P. n. 1.....	27
3.2.2 – U.P. n. 2.....	29
3.2.3 – U.P. n. 3.....	30
3.3 – La qualità ecologica del territorio.....	32
3.3.1 – Il Sito di Interesse Comunitario di Sassoguidano - Gaiato.....	32
3.4 – Paesaggio tra tutela e sviluppo .....	34
3.4.1 – Le risorse storiche e ambientali come strumento di sviluppo locale sostenibile.....	35
3.4.2 – La valorizzazione del territorio in chiave turistico-fruitiva.....	36
3.4.3 – Dal progetto LOTO alla valorizzazione del paesaggio pavullese.....	38
<b>4 – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ .....</b>	<b>39</b>
4.1 – Obiettivi di miglioramento del sistema per la mobilità.....	39
4.2 – Le previsioni della pianificazione territoriale .....	39
4.3 – Le proposte del PSC .....	40
4.3.1 – Il potenziamento della viabilità principale.....	40
4.3.2 – Il miglioramento della mobilità collettiva.....	41
4.3.3 – La mobilità pedonale e ciclabile .....	42

<b>5 – IL SISTEMA PRODUTTIVO .....</b>	<b>43</b>
5.1 – Le caratteristiche dell’offerta attuale .....	43
5.2 – Gli ambiti specializzati per attività produttive .....	43
5.3 – L’ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale.....	44
5.3.1 – L’ambito sovracomunale di Madonna dei Baldaccini .....	44
5.3.2 – Indirizzi per lo sviluppo dell’ambito sovracomunale .....	44
5.3.3 – Da aree industriali a Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate .....	45
5.4 – Gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale e gli ambiti per attività terziarie e commerciali .....	46
5.5 –Il dimensionamento del produttivo .....	47
<b>6 – LA MANUTENZIONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI E CONSOLIDATI .....</b>	<b>50</b>
6.1 – Centri storici e insediamenti storici diffusi .....	50
6.2 – Ambiti urbani consolidati .....	53
<b>7 – LO SVILUPPO URBANO.....</b>	<b>56</b>
7.1 – Dimensionamento complessivo della nuova offerta abitativa per lo sviluppo urbano residenziale.....	56
7.1.1 – Glossario e criteri generali.....	56
7.1.2 - Elementi per il calcolo del fabbisogno abitativo .....	59
7.1.3 – Ipotesi di dimensionamento complessivo del PSC .....	62
7.2 – Applicazione della perequazione urbanistica .....	64
7.2.1 – Motivazioni e metodo .....	64
7.2.2 – Casistica dei diritti di edificatori .....	67
7.3 – Strategia del PSC a sostegno delle politiche per l’abitazione.....	67
7.4 – Criteri di qualità per l’attuazione del piano: Il ruolo del POC e dei PUA .....	69
7.4.1 – Previsioni residue del PRG e ipotesi di dimensionamento delle ulteriori potenzialità da introdurre .....	72
7.4.2 – La struttura policentrica di Pavullo .....	74
7.4.3 – Le alternative di localizzazione delle potenzialità insediative .....	74
7.4.4 – Individuazione degli ambiti di potenziale nuovo insediamento urbano (l’articolazione territoriale del dimensionamento del PSC).....	75
7.4.5 – Disposizioni specifiche per le esigenze delle località minori.....	78
<b>8. LE DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>80</b>
8.1 – Le dotazioni territoriali.....	80
8.2 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi .....	81

8.2.1 – Gli obiettivi quantitativi riguardo alla popolazione .....	81
8.2.2 – Il potenziamento del sistema scolastico e il nuovo polo scolastico nel capoluogo .....	84

**9 –IL TERRITORIO RURALE .....** **86**

9.1 – L’evoluzione del settore .....	86
--------------------------------------	----

9.2 – L’articolazione del territorio rurale di Pavullo ai sensi della L.R. 20/2000 .....	89
--	----

9.3 - Le esigenze edilizie delle aziende agricole .....	90
---	----

9.4 - Il riuso degli edifici esistenti per funzioni non connesse con l’agricoltura.....	93
---	----



# 0 – INTRODUZIONE

## 0.1 – I CARATTERI DEI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI

La Legge Regionale del 24 marzo 2000, n. 20 ha comportato una profonda innovazione nella disciplina della pianificazione urbanistica, declinando il concetto di tutela e uso del territorio non solo attraverso lo strumento strettamente urbanistico, ma attraverso procedure e strumenti di governo del territorio complessi e concertativi, anche alla luce del nuovo art. 117 della Costituzione.

L'urbanistica viene considerata disciplina riferita al governo complessivo del territorio nella sua accezione più piena, strettamente connessa alla valutazione di sostenibilità dei processi e del consumo delle risorse. L'innovazione ha investito sia gli aspetti relativi alle finalità ed agli indirizzi generali - con la traduzione in norma del concetto di "sviluppo sostenibile" - sia l'articolazione e la procedura di formazione degli strumenti stessi, secondo i principi generali di:

- sussidiarietà;
- cooperazione degli Enti territoriali nella pianificazione del territorio;
- partecipazione dei cittadini e delle loro organizzazioni;
- perequazione urbanistica.

In particolare, l'innovazione più evidente introdotta riguardo alla pianificazione comunale è la sua articolazione in tre componenti: la componente strutturale, quella regolativa e quella più propriamente operativa.

Alla prima si riferisce il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale procede ad operazioni, conoscitive e propositive, finalizzate alla definizione delle politiche territoriali, con riferimento sia alle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) sia alla programmazione comunale.

Oggetto fondamentale del PSC, introdotto dalla L.R. 20/2000, è dunque l'insieme delle attività volte al riconoscimento delle risorse e delle condizioni e fragilità del territorio, e alla contestuale definizione degli obiettivi da perseguire durante il periodo di vigenza del Piano, obiettivi che per alcune risorse potranno essere prevalentemente di conservazione, per altre di trasformazione o di riqualificazione. Il Piano Strutturale Comunale, innovando concettualmente il PRG, come disciplinato dalla precedente L.R. 47/78, è lo strumento che provvede al riconoscimento condiviso delle condizioni fisiche, ambientali, paesaggistiche, infrastrutturali e socio-economiche che connotano il territorio, ed è strumento programmatico, non conformativo dei diritti pubblici e privati, e non prescrittivo se non per quanto riguarda i vincoli e le condizioni generali di sostenibilità a cui devono sottostare le trasformazioni.

Il PSC, piano di condizioni e di indirizzi generali, definisce (o recepisce dai piani sovraordinati) le misure di tutela delle risorse ambientali e storico-culturali e le misure di prevenzione dei rischi ambientali, sceglie le linee principali per le localizzazioni insediative e le infrastrutture, e definisce le soglie massime e le condizioni prestazionali delle trasformazioni, le quali, fermi restando gli indirizzi localizzativi ed infrastrutturali generali ed il sistema dei vincoli ambientali, diventano attuabili e cogenti solo quando

confermate (e 'conformate' in termini di diritto) attraverso la loro previsione e precisazione nei successivi Piani operativi.

Il Piano Operativo Comunale (POC) è, invece, lo strumento, prescrittivo e vincolistico che, coordinandosi con il bilancio pluriennale comunale e assumendo il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, conforma per cinque anni i diritti pubblici e privati. Il POC rappresenta anche la sede di coordinamento con il Programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali. Per l'esercizio dei diritti pubblici e delle opere relative, il Comune programma a scadenza quinquennale le proprie disponibilità di investimento; mentre per la definizione degli interventi privati da attuare (di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione), il Comune attiva procedure di evidenza pubblica, per valutare e selezionare le proposte di intervento degli operatori privati più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse generale e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale, e stipula con gli stessi operatori privati accordi atti ad assicurare l'attuazione degli interventi previsti entro i cinque anni, pena la perdita dei diritti provvisoriamente acquisiti.

Anche il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è strumento prescrittivo, che riguarda e regola tutti gli interventi ordinari, non programmabili e di limitato rilievo trasformativo, che attengono all'uso, alla conservazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente (nelle aree storiche, nelle aree urbane consolidate e nel territorio rurale). La sua disciplina mira alla gestione qualitativa dell'esistente, e si attua per interventi diretti, che vanno dal restauro conservativo alla ristrutturazione edilizia fino anche alla nuova costruzione su singoli lotti urbanizzati, mentre gli interventi di ristrutturazione urbanistica ricadono tra le trasformazioni urbanistiche da programmare con il POC.

A distanza di oltre otto anni dal varo della nuova legge urbanistica regionale, l'elaborazione dei nuovi strumenti appare ancora, in questo momento, lenta e non priva di problematiche, proprio in relazione alle forti innovazioni culturali, disciplinari e procedurali che la legge ha introdotto, e che solo in parte si è cominciato ad esplorare nelle loro implicazioni e a sperimentare, dopo oltre un ventennio in cui si era consolidato un 'modello' di Piano Regolatore, stabile, sperimentato, relativamente rigido e diffusamente applicato in tutta la regione.

La nuova legge non ha delineato un nuovo modello altrettanto rigido, ha il pregio di aprire la strada a sperimentazioni in una pluralità di direzioni e a forme-piano non strettamente prefissate, ma fornisce vari spunti innovativi da esplorare.

Per quanto attiene più direttamente alle politiche urbane, una novità significativa che sembra opportuno evidenziare consiste nella diversa (rispetto alla L.R. 47/78) articolazione delle responsabilità e competenze fra Provincia e Comuni:

- da un lato la legge fornisce una robusta spinta alla concertazione sovracomunale e alla copianificazione riguardo a tutte quelle scelte urbanistiche che determinano esternalità rispetto ai confini comunali: certamente le principali infrastrutture, i "poli funzionali", i principali ambiti specializzati per attività produttive, per i quali l'attuazione dovrà passare attraverso accordi territoriali fra la Provincia e i Comuni, ma anche l'entità e la dislocazione della crescita urbana, dal momento che il PTCP deve



stabilirne preliminarmente “le “condizioni e i limiti di sostenibilità ambientale e territoriale”, e che il “miglioramento dello stato dell’ambiente” è assunto come “condizione per lo sviluppo dei sistemi insediativi e socio economici” (art. A-1);

- in compenso, una volta approvati i nuovi strumenti, si determina un forte ampliamento della sfera di autonomia, della responsabilità e della libertà di movimento dei Comuni per quanto attiene la gestione di tutti gli insediamenti esistenti e delle loro trasformazioni: la città costruita, storica e non, consolidata o da riqualificare (artt. da A-7 ad A-11), ed anche le modalità e i tempi di realizzazione della città da costruire, entro i limiti e le condizioni predefinite nel PSC e nella VALSAT.

Questa diversa articolazione di responsabilità, se da un lato traduce i principi della sussidiarietà e dell’appropriatezza del livello di governo dei fenomeni rispetto ai loro effetti, dall’altro corrisponde anche a mutamenti effettivi dei fenomeni urbani, ossia al rilievo economico e sociale crescente delle trasformazioni interne all’urbano rispetto all’espansione urbana, ed esplicita la volontà politica del legislatore regionale di rendere più efficace il controllo dell’espansione e della dispersione degli insediamenti, e all’inverso di incentivare la riqualificazione, sia sul piano finanziario (legge regionale 19/98) che aumentando la flessibilità e adattabilità delle procedure e della strumentazione urbanistica operativa.



# **1 – IL QUADRO DI RIFERIMENTO**

## **1.1.1 – Nuovi scenari di riferimento**

Questa fase di evoluzione della pianificazione comunale, chiamata ad aggiornare profondamente i propri strumenti, si svolge anche in una fase di dinamiche sociali e economiche di nuovo accelerate ed inedite.

Decenni di decentramento dapprima produttivo e poi anche residenziale dalle città maggiori hanno investito i centri piccoli e medi più prossimi alle città e poi in fasi successive tutto il resto del territorio provinciale, e hanno radicato un sistema insediativo ed economico fortemente interrelato che interessa un territorio molto vasto, anche sovraprovinciale.

In questa evoluzione, sia gli stili di vita delle persone che le esigenze delle imprese sono andati uniformandosi fra grandi e piccoli centri urbani, fra città e campagna, fra pianura e montagna, e oggi, a differenza del passato anche recente, sono poste a questi centri e ai loro territori le stesse domande di elevata qualità ed efficienza dei servizi e delle infrastrutture e di più complessiva qualità dell'abitare che si pongono nelle maggiori aree urbane.

Oggi il sistema sociale ed economico locale, che per un certo periodo recente è sembrato consolidato e rallentato della sua evoluzione fisica, è di nuovo attraversato e stressato da fenomeni potenti, sia sul piano sociale, in relazione alla ripresa di un forte fenomeno migratorio, dall'interno del paese e dall'estero, sia sul piano economico, in relazione a nuovi livelli di competizione internazionale.

L'efficienza e la qualità dei sistemi urbani locali appare sempre più un decisivo fattore di competitività del sistema economico-produttivo. In una fase che vede estendersi il fenomeno della delocalizzazione delle produzioni manifatturiere di massa e a alta intensità di forza lavoro verso aree extranazionali di nascente sviluppo, emerge l'esigenza di radicare qui le componenti più evolute delle filiere produttive, di salvaguardare le produzioni di qualità che fanno l'identità dei diversi territori: e ciò richiede che i territori sappiano esprimere tutte le migliori 'condizioni d'ambiente', comprese appunto quelle urbane e territoriali, per ospitarle.

In questo scenario, se da un lato si avverte la carenza di un quadro aggiornato di riferimento territoriale da parte della Regione, la navigazione dei Comuni trova i propri riferimenti programmatici e pianificatori nel quadro interpretativo di questa fase dello sviluppo territoriale e urbano e nell'insieme di politiche e opzioni strategiche 'di sistema' costituito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Modena.

## **1.1.2 – La carenza di un aggiornamento del PTR**

La Regione dispone di un Piano Territoriale Regionale elaborato alla metà degli anni ottanta, in uno scenario socio-economico ormai alquanto distante da quello odierno. Negli anni successivi più volte è stato annunciato ed avviato un percorso di aggiornamento del PTR, ma al momento senza esiti.

Il Documento preliminare per l'aggiornamento del Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato dal Consiglio Regionale in chiusura della scorsa legislatura<sup>1</sup>, non ha al momento avuto alcuno sviluppo in questo mandato e rappresenta quindi l'espressione più recente degli orientamenti della Regione. Pur occupandosi di un livello di programmazione territoriale non direttamente traducibile alla scala della pianificazione urbanistica comunale, esso evidenziava una serie di problematiche ed esprimeva una serie di obiettivi con i quali confrontarsi anche a questa più specifica scala di pianificazione.

Di fronte ai cambiamenti globali, che sottopongono anche la "società emiliano-romagnola a forti tensioni", il documento riconosceva due opzioni di fondo. La prima, che appare emergente a scala mondiale, privilegia la dimensione e lo sviluppo delle grandi agglomerazioni metropolitane, il dominio delle metropoli, che porta ad una esasperazione del rapporto centro-periferia. Questo modello, anche se sembra vincente in altri contesti, veniva riconosciuto dal Documento regionale come non congruente con lo sviluppo storico italiano, "basato in prevalenza sulla grande diffusione territoriale di tessuti produttivi locali, retti da sistemi di piccole e medie imprese, da sistemi di piccole e medie città, da presenze diffuse di beni culturali e ambientali".

Veniva quindi ritenuto più adeguato al contesto nazionale e in particolare a quello emiliano-romagnolo, il tradizionale modello del policentrismo, "che ancora fa di questa regione una delle più avanzate e abitabili di Europa", in cui però indurre "una forte organizzazione per produrre massa critica spendibile nella competizione globale". Veniva evidenziato il rischio di non agganciarsi ai processi di innovazione a scala mondiale, che comporterebbe un forte "indebolimento localistico nel governo delle città". Si affermava quindi che "la strategia del nuovo Piano di Sviluppo Territoriale intende porre al centro due aspetti principali: sfruttare la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi e dei territori emiliano-romagnoli, innovandoli e valorizzandoli nelle nuove scale di competizione; rafforzare la coesione interna ed allacciare rapporti diretti con altre regioni europee per creare un equilibrio dinamico con l'Europa delle Capitali".

Lo sviluppo policentrico in Emilia-Romagna si inserisce del resto in una strategia europea che persegue il modello policentrico al fine di impedire una ulteriore eccessiva concentrazione della forza economica e della popolazione nei territori centrali della U.E (si vedano tutti i più recenti documenti dell'U.E. in materia di sviluppo sostenibile). Si tratta quindi di una politica di contrasto all'approfondirsi degli squilibri territoriali, in cui ci si deve "basare contemporaneamente sulla capacità di tutte le città maggiori di sviluppare identità, visioni di sviluppo e momenti di eccellenza specifici, superando, attraverso la cooperazione e la specializzazione, i limiti di una modesta dimensione demografica che è bene che resti ridotta".

Sulla base delle parole d'ordine "efficienza, qualità, coesione" venivano individuate delle strategie le cui ricadute possono ritrovarsi anche nelle politiche locali riferite allo sviluppo urbano e alla pianificazione urbanistica:

— l'assunzione dell'obiettivo dello sviluppo sostenibile (ambientale,

---

<sup>1</sup> "Schema di sviluppo del territorio regionale" Documento preliminare per il nuovo Piano territoriale Regionale. approvato dal Consiglio Regionale nel febbraio 2005.

economico, sociale, istituzionale) come guida dell'azione di governo

- il contrasto alla dispersione insediativa, fenomeno che “oltre a determinare costi crescenti sull'ambiente e sulla gestione dei servizi, produce effetti rilevanti di disgregazione che alimentano l'individualismo, l'insicurezza, l'emarginazione di vasti strati della popolazione”;
- l'orientamento strategico verso un sistema urbano policentrico organizzato su centri di diversa dimensione, ma tendenzialmente compatti al loro interno e separati da ampie aree e trame verdi (spazio rurale, reti ecologiche).

### **1.1.3 – Il PTCP della Provincia di Modena**

La Provincia di Modena è dotata di un piano Territoriale di Coordinamento Provinciale elaborato fra il 1997 e il 1999 ed approvato dalla Regione il 21/12/1999.

Si tratta quindi di un PTCP elaborato poco prima dell'emanazione della nuova legge urbanistica regionale n. 20/2000 e tuttavia anticipatore per diversi aspetti dell'impostazione e del ruolo che la nuova legge ha previsto per la pianificazione provinciale.

Successivamente la Provincia ha già provveduto ad adeguamenti parziali del PTCP, in particolare in materia di tutela idrogeologica e in materia di insediamenti commerciali, e sta ora procedendo ad un complessivo aggiornamento del Piano, per il quale è stata aperta la Conferenza di pianificazione.

Anche nella prospettiva del prossimo aggiornamento del PTCP, le politiche e le direttive espresse dal PTCP vigente riguardo al territorio della montagna e a Pavullo in particolare costituiscono tuttora il riferimento primario e imprescindibile per l'elaborazione del PSC, sia in quanto si tratta di disposizioni molto dettagliate e pregnanti, sia in quanto dal Documento Preliminare del nuovo PTCP che è stato presentato emerge la volontà di confermare le strategie di fondo già presenti, salvo adattarne e aggiornarne le ricadute sulle diverse politiche.

Per quanto riguarda tutto il sistema delle tutele degli elementi e delle zone di interesse ambientale, paesaggistico o storico-culturale e tutto il sistema di disposizioni di salvaguardia degli elementi di fragilità e vulnerabilità del territorio, conviene qui rimandare al Quadro conoscitivo e alle cartografie (in particolare la tavola QC.D.1 – Tutele e vincoli ambientali e paesaggistici) che riportano dettagliatamente i vincoli e i condizionamenti gravanti su ciascuna porzione del territorio comunale di Pavullo, ivi comprese quelle derivanti dal PTCP.

Giova invece riportare qui per esteso l'articolo del PTCP vigente che esprime le politiche del Piano riguardo all'evoluzione dell'assetto insediativo, con specifico riferimento all'area territoriale della montagna (in cui è compreso per intero il territorio di questo comune)

#### **Art. 59 - *Indirizzi e direttive per l'area territoriale omogenea della collina e della montagna***

**(I)** Gli atti di programmazione e le azioni progettuali della Provincia, dei Comuni e delle altre Amministrazioni pubbliche concorrono all'obiettivo di un

assetto ambientale sostenibile per l'area collinare e montana basato sull'equilibrio e l'integrazione fra le attività economiche tradizionali da sostenere, l'indubbia domanda a vocazione insediativa, che se non strettamente governata rischia di compromettere ulteriori risorse, e una qualità ambientale e paesaggistica che è il fattore di produzione primario di un'economia sempre più orientata verso i servizi e il turismo. In particolare perseguono i seguenti obiettivi e prestazioni:

- la valorizzazione delle caratteristiche ambientali di ciascuna Unità di Paesaggio, sulla base degli "Indirizzi normativi per le Unità di Paesaggio, in Allegato alle Norme degli approfondimenti provinciali al PTPR;

- il sostegno del sistema agricolo-zootecnico della montagna centrale e in particolare la salvaguardia quantitativa e qualitativa della filiera del Parmigiano-Reggiano, quale elemento strutturante del sistema economico;

- il sostegno ad un settore artigianale-industriale che, diversamente dal passato, non può fare più conto sull'insediamento di nuove attività cospicue ma estranee al contesto, o di minori attenzioni sui risvolti inquinanti, ma essenzialmente sul consolidamento e compatibilizzazione delle attività in essere, e sull'insediamento di attività di piccola e media dimensione, di ridotto impatto sul sistema dei trasporti e preferibilmente riferite all'utilizzazione di risorse locali e/o di tecnologie sofisticate;

- il sostegno alle diverse forme e ai diversi segmenti dell'economia turistica, con particolare riferimento al turismo invernale e al turismo rurale ed escursionistico, anche attraverso la valorizzazione delle sentieristica;

- il sostegno alla diffusione di esperienze di telelavoro, attraverso l'infrastrutturazione per la telematica sulle diverse dorsali ed in particolare sulla dorsale centrale (Serramazzone-Pavullo-Pievepelago);

- nella fascia occidentale, l'inserimento di funzioni extragricole di carattere terziario, a sostegno della tenuta socio-economica;

- nella fascia orientale, l'integrazione dell'economia rurale con l'economia del turismo climatico e naturalistico;

- il miglioramento dell'accessibilità attraverso l'ammodernamento delle direttrici stradali di penetrazione centrale (Nuova Estense), occidentale (Fondovalle Secchia) e orientale (Fondovalle Panaro).

**(I)** Le risposte alla domanda diffusa di residenza di qualità, che proviene dalla conurbazione sottostante, è opportuno derivino prioritariamente dalla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, dalla trasformazione di insediamenti dismessi, dall'utilizzazione delle potenzialità insediative che possono scaturire dal recupero e cambio d'uso del patrimonio edilizio sparso, in particolare di quello di interesse culturale o ambientale. Le risposte alla domanda insediativa potranno trovare anche forma di integrazioni e crescita dei centri, preferibilmente nei centri maggiori dove la nuova popolazione possa trovare un'adeguata dotazione di servizi di base, e a condizione di non dare luogo ad un eccessivo incremento di mobilità su reti viarie non migliorabili, e di non intaccare risorse ambientali tutelate. In tutti i casi in cui, nel rispetto delle norme del presente Piano, siano

ammissibili scelte urbanistiche di espansione urbana, queste dovranno assumere modalità aggregative e caratteri tipologici e morfologici richiamanti la cultura dell'edilizia tradizionale locale e dovranno ricercare un inserimento non conflittuale delle nuove costruzioni nel contesto ambientale ed insediativo storicizzato.

Indirizzi per il centro ordinatore di Pavullo

**(I)** Obiettivo del PTCP è consolidare il ruolo di Pavullo, quale centro ordinatore ed erogatore di servizi urbani per un territorio molto vasto, sia sostenendo la gamma e la qualità dei servizi offerti, in particolare in materia di istruzione superiore, sanità, servizi culturali, attività commerciali, turismo, servizi alla persona e alle imprese, sia migliorando l'accessibilità del centro da monte e da valle.

Le principali opportunità da cogliere per il potenziamento del ruolo urbano di questo centro sono individuabili:

- nella difesa del ruolo commerciale e di servizio del centro storico;
- nello sviluppo dei servizi alla popolazione dell'intera area montana;
- nello sviluppo artigianale e industriale anche quale freno allo sviluppo di pendolarismi a più lungo raggio verso la pianura.

Per il centro di Pavullo non si formulano parametri quantitativi per il dimensionamento delle previsioni urbanistiche per la residenza, considerando opportuno assecondare e stimolare la domanda insediativa.

Indirizzi per i centri integrativi di presidio

(omissis: non presenti a Pavullo n.d.r.)

Indirizzi e direttive per gli altri centri abitati

**(I)** Gli altri centri abitati dell'area omogenea della collina a della montagna assumono il ruolo di nodi di una rete insediativa diffusa a supporto delle attività economiche locali (turistiche, ricreative, artigianali e agricole) per la quale si pongono principalmente obiettivi di tenuta, di ammodernamento, di miglioramento qualitativo piuttosto che di espansione.

(omissis)

**(I)** Per quanto riguarda la funzione residenziale si individua una soglia critica intorno a 400 abitanti (accentrati e sparsi) al di sopra della quale appare possibile consolidare un ventaglio minimo di servizi di base alla popolazione di natura pubblica e privata, a livelli ragionevoli di efficienza ed economicità. Per i centri abitati al di sopra della soglia dei circa 400 abitanti e per i quali esistano attendibili previsioni di mantenimento del servizio scolastico dell'obbligo, è opportuno che le scelte urbanistiche di espansione residenziale siano orientate:

- ad un dimensionamento per la residenza ragionevolmente rapportato ad esigenze e fabbisogni di natura locale, anche in relazione alle dinamiche socio-economiche, al numero di nuclei familiari in più registrati in quel centro abitato nel decennio precedente e al numero di nuovi alloggi effettivamente costruiti nel decennio precedente;

- in stretta continuità con le aree già urbanizzate e siano agevolmente allacciabili alle reti di urbanizzazione e agli impianti di depurazione preesistenti.

**(I)** Per i centri abitati al di sotto della soglia sopra individuata, i Comuni definiranno, in un processo di necessaria azione selettiva, in quali centri limitare le opzioni urbanistiche al recupero edilizio, al completamento di aree già interamente urbanizzate, eventualmente all'integrazione di singoli lotti contigui al territorio urbanizzato e in quali prevedere, senza allargare il mercato delle seconde case, anche modeste espansioni contigue all'edificato esistente, in relazione alla dimensione demografica del centro, alla lontananza da altri centri abitati, alla presenza e/o possibilità di mantenimento di alcuni servizi di base, fra cui la sede relativa al primo ciclo dell'obbligo. Non si formulano controindicazioni all'urbanizzazione di nuove aree per funzioni pubbliche, per servizi di pubblica utilità o per funzioni anche private di tipo ricettivo, ricreativo, ristorativo e sportivo.

(omissis)

Indirizzi e direttive per gli insediamenti produttivi

**(I)** Nell'area della montagna il PTCP assume l'obiettivo di favorire l'insediamento, in zone compatibili, di attività produttive ad alto valore aggiunto, scarso impatto sulle infrastrutture viarie, assenza di problematiche rispetto al reperimento delle materie prime e allo smaltimento dei reflui e dei rifiuti; nonché una consistenza delle strutture edilizie che rendano gli interventi coerenti con i prioritari obiettivi di tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale e storico.

**(D)** Il PTCP individua il Polo di Pavullo-Madonna dei Baldaccini come Polo produttivo di rilievo provinciale per il quale promuovere la formazione di un Progetto di sviluppo e qualificazione ai sensi dell'art. 50. Il PTCP promuove inoltre, di concerto con i Comuni e le Comunità Montane anche eventualmente attraverso l'approvazione di un Accordo di Programma, l'individuazione di ulteriori aree produttive per le quali prevedere Progetti di qualificazione. Tali ulteriori aree produttive dovranno essere scelte in modo da costituire riferimento per ambiti intercomunali, preferibilmente fra le aree produttive già previste dai PRG.

**(D)** Al di fuori dell'Accordo di Programma sono consentiti ampliamenti delle zone produttive esistenti purché di modesta consistenza, rispondenti ai fabbisogni di natura meramente locale che devono essere motivati in relazione alle dinamiche socio-economiche, condizionati alla capacità delle reti infrastrutturali esistenti, all'influenza sui fattori di criticità ambientale e con riferimento agli esiti di analisi e valutazione delle aree produttive esistenti di cui all'art. 51.

Con riguardo a queste indicazioni, nel Documento preliminare per il nuovo PTCP non si formulano ancora indicazioni di dettaglio, ma si afferma l'obiettivo generale di *“Riequilibrare crescita quantitativa e dispersione insediativa, privilegiando forme di sviluppo incentrate sulla riqualificazione .....*”, e l'obiettivo specifico dello *“sviluppo*



*e qualificazione dei centri urbani nel quadro dell'arresto del processo di espansione attraverso nuova urbanizzazione del territorio".*

Il PTCP vigente contiene inoltre precise disposizioni su altri aspetti del governo del territorio per le quali si rimanda ai rispettivi capitoli successivi; in particolare:

- per quanto riguarda la valorizzazione del paesaggio, al cap. 3;
- per quanto riguarda gli interventi relativi alle infrastrutture per la mobilità, al cap. 4;
- per quanto riguarda le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, al cap. 8;
- per quanto riguarda il governo del territorio rurale, al cap. 9.

## **1.2 – SCENARIO DEMOGRAFICO E POLITICHE CONSEGUENTI**

Un confronto tra le serie demografiche registrate nel secondo dopoguerra nella provincia di Modena e nella Comunità del Frignano mostrano come, a fronte di una costante crescita, più o meno accentuata, della popolazione provinciale, l'area montana sia stata caratterizzata, fino al 1991 da un costante declino demografico, molto accentuato fino al 1971 e, successivamente, in graduale rallentamento fino al 1991.

Il Comune di Pavullo, in particolare, raggiunse la sua massima dimensione demografica nel 1951 (16.168 abitanti), seguito da un repentino declino, che lo condusse al suo minimo demografico nel 1971 (12.426). A partire dagli anni '70 il Comune di Pavullo ha, tuttavia, iniziato una fase di ripresa demografica, senza comunque riuscire, fino al 1991 a determinare un'inversione di tendenza sull'intera Comunità del Frignano.

A partire dal 1991, la forte fase di crescita demografica che, grazie a significativi incrementi delle nascite e soprattutto a consistenti flussi migratori in entrata, caratterizza l'intera provincia modenese, ha investito anche la Comunità del Frignano e, soprattutto, il Comune di Pavullo.

A questa dinamica accelerata partecipa praticamente tutto il territorio provinciale, ma in proporzione, spicca in particolare il tasso di crescita della fascia della montagna, compreso il comune di Pavullo. Dai dati elaborati dalla Provincia di Modena, relativi ad un confronto tra i residenti al 1995 e quelli residenti al 2006, emerge, infatti, come, sia la media fascia montana (all'interno della quale ricade Pavullo), sia la Comunità Montana del Frignano appaiano caratterizzate da una crescita demografica superiore al 10%, valore su cui si attesta, indicativamente, la crescita demografica dell'intera Provincia.

Anche relativamente alle proiezioni demografiche si conferma la dinamicità dell'area del Frignano, all'interno della quale si prevede una crescita della popolazione al 2014 compresa tra il 12 e il 13%, rispetto ad una crescita media dell'intero territorio provinciale attestata su valori prossimi al 9%.

Le ricadute delle modificazioni della popolazione per classi di età investiranno innanzitutto il sistema produttivo e quello socio-assistenziale, soprattutto con riferimento agli anziani e ai bambini.

Il calo della popolazione attiva, specialmente quella più dinamica, ovvero sotto i 40 anni, provocherà un sensibile calo dell'offerta di lavoro. Le proiezioni, quindi, ci mostrano uno scenario in cui le imprese avranno crescenti difficoltà a reperire forza lavoro, soprattutto per quanto riguarda tecnici e operai specializzati, e il tasso di disoccupazione potrebbe raggiungere livelli al di sotto dei quali, secondo la teoria economica, non è possibile scendere (disoccupazione frizionale o disoccupazione strutturale).

La diminuzione della popolazione autoctona nelle classi di età centrali e più attive (20-40 anni) va considerata non solo come una diminuzione di offerta di lavoro, ma anche come diminuzione di potenzialità creative e imprenditoriali, poiché è questa l'età in cui si manifestano maggiormente l'inventiva, la disponibilità all'innovazione, la disposizione al rischio imprenditoriale.

A questa tendenza 'naturale' si contrappone il contributo dell'immigrazione in aumento. Il contributo dell'immigrazione, essendo costituita prevalentemente da individui giovani in età lavorativa e idonea alla filiazione, contribuirà a un rallentamento del tasso di invecchiamento, all'incremento dei bambini in età scolare, e a una parziale compensazione della perdita di popolazione in età di lavoro.

Il riorientamento del welfare locale sembra doversi indirizzare verso i servizi scolastici di base (che richiederanno nuovi cospicui investimenti per aumentare l'offerta), i servizi per gli anziani, l'accesso alla casa e i servizi per l'integrazione degli immigrati, ciò può significare ulteriori sforzi di razionalizzazione della spesa e nuovi investimenti.

Per quanto riguarda le fasce di età più giovani sono da prevedersi incrementi di domanda di servizi pre-scolastici e scolastici per tutto il ciclo dell'obbligo, ma differenziati per fascia di età. Per quanto riguarda gli anziani è certo il forte incremento del numero di individui sopra i 75 anni e in particolare delle donne di oltre 80 anni, che è anche la causa numericamente più importante dell'incremento dei nuclei famigliari composti da una sola persona.

Un forte impatto sul sistema sanitario-assistenziale deriverà dall'invecchiamento della popolazione, specialmente ultraottantenne. A questo invecchiamento si accompagna una evoluzione della domanda assistenziale della popolazione anziana, che richiede sempre più forme di assistenza personalizzate e di qualità, siano esse l'assistenza domiciliare, le case protette, i centri diurni, ecc.. Le politiche sociali conseguenti dovranno tenere in conto non solo dell'incremento quantitativo della domanda espressa dagli over 75 ma anche di una sua diversa qualificazione che porterà a dover ripensare alle tipologie di servizi offerti e tararli su questa nuova quarta età.

Gli obiettivi specifici che si pone il Comune di Pavullo in materia di servizi alla popolazione con particolare riguardo al potenziamento del sistema scolastico, sono esposti nel successivo cap. 8.

Per quanto riguarda le politiche per l'abitazione, torna di attualità la messa in campo di politiche, strumenti specifici e risorse per garantire un'offerta abitativa specificamente riferita agli strati sociali meno abbienti, dopo vari anni in cui la maggior parte degli Enti locali aveva fortemente ridimensionato l'investimento in questa direzione.

Il tema riguarda sia la disponibilità di un patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) che si è diffusamente ridotta negli anni, sia la necessità di sostenere la presenza e la consistenza di un mercato dell'affitto ( anch'esso fortemente ridotto rispetto al passato) e di disporre di un'offerta anche privata di alloggi in affitto a canone più

contenuto rispetto ai prezzi di mercato.

Riguardo agli strumenti da mettere in campo per le politiche per la casa si rinvia al successivo cap. 7.



## 2 – LE CRITICITÀ DEL TERRITORIO

### 2.1 – RISORSE E RISCHI DEL TERRITORIO

L'analisi geologica, geomorfologica ed idrogeologica del territorio comunale di Pavullo n/F. ha permesso l'individuazione di elementi e fenomeni di particolare rilevanza o interesse ai fini sia della conservazione delle testimonianze geologiche, sia della tutela idraulica ed idrogeologica del territorio nonché degli insediamenti esistenti e futuri.

L'attività di analisi del territorio ha quindi evidenziato le risorse disponibili, proponendone la tutela, nonché i rischi o criticità, definendone i livelli di attenzione.

Al fine di fornire una rapida lettura delle limitazioni alla trasformazione possedute dal territorio, è stata predisposta una carta, denominata di "Sintesi" in cui gli elementi di criticità o emergenza sono stati "sovrapposti" quindi pesati in ragione della loro valenza, così da ottenere raggruppamenti in quattro ordini con diverso significato di esclusione o limitazione all'uso e/o trasformazione del territorio.

Le colorazioni riportate sulla tavola, dal rosso acceso a decrescere con le tonalità, indicano la progressiva diminuzione del livello di attenzione per la diminuita sensibilità geologica del territorio.

Già un primo esame della carta evidenzia come il territorio comunale sia caratterizzato da una zona centrale in cui le limitazioni alle trasformazioni siano limitate e/o blande ed una ampia fascia al contorno in cui le limitazioni sono impegnative se non escludenti la trasformazione; tale configurazione è essenzialmente controllata dalla geologia del territorio in cui affioramento formazioni competenti nel primo caso e formazioni prevalentemente argillose nel secondo.

La carta così ottenuta, utile a valutazioni di tipo territoriale di grande scala, non è però in grado di supportare scelte pianificatorie, soprattutto laddove le trasformazioni sono limitate. Infatti, non essendo riconoscibile l'elemento/i che ne ha determinato la classificazione, non è possibile risalire alle modalità con cui eventualmente operare scelte di trasformazione.

In tal senso è quindi stata predisposta un apposita tavola in cui sono stati rappresentati, mantenendoli distinti e riconoscibili, tutti gli elementi di criticità o di emergenza utilizzati per la costruzione della tavola precedente, ritenuti significativi ai fini della costruzione del Documento Preliminare.

Tali elementi sono stati suddivisi in escludenti le trasformazioni del territorio e in limitanti le trasformazioni del territorio, così da avere un quadro già delineato delle possibilità offerte dal territorio al pianificatore.

#### ELEMENTI ESCLUDENTI

Tali elementi sono rappresentati da:

- Corsi d'acqua (tracciati e relative fasce) tutelati dal PTCP (artt.17 e 18);
- sorgenti ad uso idropotabile (alimentanti acquedotti pubblici o privati e fontane pubbliche) – Area di tutela assoluta e Fascia di rispetto (200 m) L. 152/99;

- Aree caratterizzate da vulnerabilità naturale degli acquiferi molto elevata ed elevata;
- Frane attive;
- Frane quiescenti;
- Calanchi;
- Classe 5D di pericolosità sismica;
- Orli di scarpata
- Grotte o inghiottitoi
- Beni geologici meritevoli di tutela.

E' evidente che su aree caratterizzate da tali elementi le trasformazioni debbono essere escluse, salvo specifiche esigenze da esplicitarsi già in sede di PSC.

### **ELEMENTI LIMITANTI E/O CONDIZIONANTI**

Tali elementi sono rappresentati da:

- Aree caratterizzate da vulnerabilità naturale degli acquiferi alta o media;
- Aree di possibile alimentazione delle sorgenti;
- Aree in dissesto per processi gravitativi s.l. e di dilavamento;
- Classi di pericolosità sismica 5B, 3A, 4A, 4B, 4C, 3C, 2D;
- Doline

Sulle aree caratterizzate dalla presenza di tali ultimi elementi potranno prevedersi trasformazioni del territorio che abbiano però a riferimento sia la tipologia della limitazione sia il livello di attenzione da adottare nei confronti dell'elemento interessato.

Circa le acque sotterranee si è ritenuto importante tutelare non solo la risorsa captata per alimentare acquedotti pubblici, ma anche quella comunque utilizzata a scopi idropotabili, considerando in tal modo anche tutte le sorgenti captate per alimentare acquedotti privati e fontane pubbliche, queste ultime considerate sia per il servizio svolto sia per le valenze storico-testimoniali da esse possedute.

Nelle aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero alta o media e nelle aree di possibile alimentazione delle sorgenti, da considerarsi rispettivamente come due livelli decrescenti di attenzione, dovranno essere privilegiate previsioni che non comportino pericoli di inquinamento per le acque sotterranee e, nell'attuazione degli interventi, dovranno comunque essere adottati tutti quegli accorgimenti necessari a garantire un adeguato livello di protezione degli acquiferi sotterranei.

Nelle aree caratterizzate da dissesti superficiali (per processi gravitativi o di dilavamento), potranno essere previsti interventi che non favoriscano e/o accelerino i processi in atto e dovranno essere invece privilegiati o imposti interventi che possano recuperare il dissesto in atto.

Riguardo alla pericolosità sismica, il territorio presenta, in ogni sua porzione, diversi elementi morfologico-strutturali che possono produrre amplificazione degli effetti di un sisma; gli stessi sono però stati considerati assegnando un peso relativo così da poter distinguere livelli diversi di attenzione.

In recepimento anche del nuovo assetto normativo, verranno previsti successivi livelli d'indagine sulle aree coinvolte nelle trasformazioni, il cui grado di approfondimento

sarà funzione della classe di rischio sismico evidenziata a grande scala e riportata in una apposita tavola in sede di QC.

## **2.2 – LO SMALTIMENTO DEI REFLUI**

L'analisi dello stato di fatto della rete fognaria e della depurazione del Comune di Pavullo è stato oggetto di indagine approfondita da parte dell'Amministrazione comunale per la particolare criticità che riveste questo tema in relazione al futuro sviluppo urbano della città.

Dalla ricognizione effettuata dall'Area Servizi Tecnici – Servizio Lavori Pubblici del Comune di Pavullo sullo stato delle reti emerge infatti sia un problema di obsolescenza di alcuni tratti fognari, in particolare nel capoluogo, sia una generale diffusione di reti di tipo misto, la cui mancata distinzione in acque nere e acque bianche appesantisce il carico degli impianti di depurazione, includendovi di fatto le acque meteoriche. Questi problemi peraltro sono piuttosto generalizzabili nell'intero territorio della montagna modenese.

Inoltre dalle analisi compiute all'interno del recente Piano d'Ambito del Servizio Idrico integrato dell'ATO 4 di Modena (2007/2014), approvato il 27/11/2006, emerge per l'area modenese in generale una particolare situazione pluviometrica e climatologica, caratterizzata da forti variazioni stagionali di precipitazione e temperatura, susseguirsi periodico di fenomeni siccitosi e piovosi, e quindi da una sostanziale estremizzazione dei fenomeni, con conseguenze e impatti nei fenomeni di dissesto idrogeologico, di ricariche delle falde sotterranee e di crisi dei sistemi fognari. Viene per questo raccomandato che "la pianificazione e la progettazione delle infrastrutture fognarie e di stoccaggio-smaltimento dei rifiuti, dell'ATO N°4 non deve e non può prescindere dalle conseguenze che una tale climatologia ha sulle attività antropiche diffuse sul territorio".

I dati a disposizione, con aggiornamento al 2006, sono confluiti nel QC e riguardano lo stato della rete con le principali criticità rilevate per ogni agglomerato (suddivisione effettuata a livello di ATO 4).

Occorre sottolineare che parallelamente allo svolgersi della Conferenza di Pianificazione è stato effettuato un consistente ulteriore lavoro di indagine sulla rete fognaria di Pavullo da parte di Hera finalizzato a identificare con maggiore dettaglio le criticità già messe in rilievo e contestualmente a trovare soluzioni tecniche e normative fattibili in particolare per il collettore centrale di Pavullo

Si riporta dunque di seguito una sintesi delle criticità emerse per ogni agglomerato nonché le proposte avanzate per far fronte ai problemi del sistema fognario di Pavullo.

### ***PAVULLO capoluogo***

Il capoluogo di Pavullo presenta senza dubbio le maggiori criticità dell'intero sistema fognario pavullese. Il collettore principale infatti che attraversa la città da nord a sud è stato ricavato dal tombamento del canale Cogorno, il quale oltretutto riceve l'apporto di vari affluenti.

Il tombamento risale agli anni '50 e da tempo ormai ha cominciato a manifestare segnali di obsolescenza e di inadeguatezza sia rispetto all'incremento del carico

urbanistico di Pavullo, sia rispetto ai fenomeni di precipitazione (in generale sempre più estremi, alternando fasi di siccità a fasi di violente piogge).

In riferimento alle criticità sollevate nel QC il Canale Cogorno, Hera Modena, area Reti, ha predisposto una “Analisi preliminare della rete fognaria principale di Pavullo”. L’analisi riporta i sopralluoghi e le prime valutazioni effettuate, l’analisi preliminare vera e propria della funzionalità del sistema principale tramite simulazione idraulica e verifiche sulle sezioni principali, le valutazioni igienico-sanitarie e gli interventi progettuali ritenuti idonei.

Il lavoro è consistito nella verifica dei tracciati degli 8 km di rete dei canali principali, nel campionamento di 30 nodi costituiti dai pozzetti presenti sui canali principali (rilevazione delle quote di scorrimento e delle sezioni dei manufatti), della schematizzazione della rete dei canali principali propedeutica alle simulazioni idrauliche (composta dai principali bacini scolanti, da sezioni in cls/muratura da Circolare DN 1000 a Scatolare 3.0 x 2.5, pendenze da 2 per mille a 5 per cento).

Il lavoro dovrà concludersi, secondo programma, con l’ispezione con video camera mobile nei tratti dei canali dove si presentano le maggiori criticità.

Nelle simulazioni sono state prese in considerazione gli eventi di pioggia con tempo di ritorno pari a 20 anni e 50 anni, la caratterizzazione idrogeologica dei bacini nonché lo scenario insediativo attuale e futuro (inserendo le previsioni del PSC).

Le prime valutazioni sulla funzionalità idraulica evidenziano che:

- c’è una buona funzionalità generale del sistema negli scenari attuali e futuri;
- ci sono puntuali fenomeni di funzionamento in pressione nel tratto iniziale urbano del Rio Cogorno con conseguente problematiche sugli allacciamenti privati;
- emerge la necessità di effettuare specifici approfondimenti delle funzionalità della rete secondaria in sede di pianificazione attuativa predisponendo eventualmente interventi di mitigazione delle portate meteoriche per mantenere l’attuale valore di portata al colmo di 2.50 mc/s.

Le prime valutazioni igienico-sanitarie evidenziano invece che:

- è necessaria all’interno del Canale Cogorno la separazione delle acque nere e bianche;
- è necessario il montaggio di valvole di non ritorno sugli allacciamenti per evitare problemi di riflusso (all’interno dello scatolare o su pozzetto esterno dove possibile);
- è necessaria la scolmatura del canale “Bago” con separazione delle acque bianche e nere.

Infine sono state presentate due ipotesi alternative progettuali, ancora al vaglio dei tecnici, la prima che prevede la separazione di acque bianche e nere con setti in acciaio inox e inserimento di valvole di non ritorno sugli innesti in fognatura degli allacciamenti, la seconda che prevede la separazione di acque bianche e nere con tubazione ancorata sul fondo del collettore e montaggio, nei casi critici, di valvole di non ritorno in pozzetto esterno. A questo si aggiunge l’ipotesi di installazione di pozzetti



antiriflusso sugli allacciamenti privati situati nel tratto centrale del Rio Cogorno.

Allo stato attuale delle cose, in attesa del superamento delle criticità evidenziate, si indica come preferibile, per quanto riguarda gli aspetti di smaltimento dei reflui liquidi, la direttrice di espansione verso Nord del Capoluogo (Verzanella, Costa del Rosso, ecc).

Per quanto riguarda la zona di S. Antonio, sempre relativamente al problema degli scarichi fognari, sarebbe preferibile una espansione urbanistica che consenta con facilità il recapito degli scarichi medesimi al depuratore a fanghi attivi del Capoluogo.

Nella zona di Via Giotto a Querciagrossa i lottizzanti realizzeranno un impianto di sollevamento delle acque nere al fine di convogliare le stesse verso il Capoluogo. Per un approfondimento sulle condizioni di sostenibilità degli ambiti potenzialmente oggetto di espansione residenziale in relazione al tema dello smaltimento reflui si rimanda comunque alle schede di Valsat.

### ***RENNO - Piantacroce – bivio di Renno – Gaiato Pianelli***

La zona di Renno presenta una serie di criticità riportate nel QC in particolare relative alla inadeguatezza di alcune fosse Imhoff. In particolare tuttavia le priorità riguardano:

- la realizzazione di un sistema di trattamento adeguato (impianto di secondo livello) nella zona dell'Amola a servizio di Gaiato Pianelli e Renno di Sotto contestualmente al collettamento degli scarichi di Gaiato Pianelli
- la realizzazione del collettamento degli scarichi di Renno di Sopra Piantacroce al trattamento adeguato di cui sopra; il Collettamento zona Bivio di Renno al trattamento di cui sopra; la rete fognaria zona L'Amola.
- Il mantenimento di Renno di Sotto - Sassorosso (36 030 018-1), dove di recente è stata rifatta la Imhoff, come agglomerato singolo, anche se, in una prospettiva di lungo termine, in relazione anche alla espansione urbanistica, tecnicamente è fattibile il suo collettamento al realizzando sistema di depurazione di cui sopra.

HERA ha affidato un incarico di progettazione per la raccolta di tutti gli scarichi delle fognature di cui sopra, il loro convogliamento in un punto (che è stato individuato a valle della Loc. Amola di Renno) e la realizzazione di un depuratore a fanghi attivi in tale punto.

Al momento è stato redatto il progetto preliminare complessivo da realizzarsi per stralci ed il progetto esecutivo di alcuni stralci minori (collettamento della loc. Amola)

### ***VERICA – Corogno Stazione***

Si necessita la realizzazione di un sistema di trattamento adeguato (impianto di secondo livello) a servizio degli scarichi di Corogno e di La Stazione di Verica, con relative opere di collettamento per raggruppare gli scarichi; di prevedere una F.I. per la fognatura pubblica a ovest di Corogno, oppure con notevoli opere di collettamento, si può unire con la fognatura di Verica-Monterastello.

In prospettiva esiste l'esigenza di estendere la rete fognaria loc. Serre e Chierico di Verica, collegandosi alla fognatura di Verica Madigo oppure alla fognatura non censita a ovest di Corogno, essendo presenti in zona delle sorgenti.

HERA ha conferito un incarico per la progettazione degli interventi di raccolta di tutti i punti di recapito delle fognature pubbliche ed il loro collettamento in un punto in grado di ricevere futuri estendimenti di reti fognarie. In tale punto andrà realizzato un impianto di depurazione di 2° livello.

Sono in corso verifiche di fattibilità e valutazioni per individuare l'area in cui sorgerà tale impianto.

### ***BENEDELLO CENTRO***

Si prevede il miglioramento della viabilità di accesso alla Fossa Imhoff, in modo da renderla transitabile con i mezzi meccanici per svuotamento e manutenzione (piccole rettifiche di tracciato e pavimentazione); collettamento degli scarichi di Spinzola.

### ***CAMATTA***

Esiste il progetto esecutivo fatto redigere da HERA per la raccolta dei recapiti delle due fognature pubbliche ed il loro convogliamento in un punto meglio accessibile (vicino a Sassorosso) ove installare una nuova fossa Imhoff.

### ***COSCOGNO***

Si sta valutando di concentrare tutti gli scarichi di Coscogno ed anche di un'area più ampia (parte di Casa Bosi, nuovi insediamenti produttivo che sorgeranno lungo la Nuova Estense – Ambito Produttivo sovracomunale Madonna dei Baldaccini) nella zona ove attualmente recapitano gli scarichi denominati 36 030 001-2 e 36 030 001-1 (fosse Imhoff) e di realizzare un impianto di depurazione di 2° livello.

### ***POZZACCIA***

Nell'ambito dei lavori di urbanizzazione per una lottizzazione in corso di approvazione è previsto il convogliamento delle acque nere lungo la S.P. 29 verso Querciagrossa e quindi verso Pavullo.

### ***MONTORSO SOPRA - CASA PARENTI***

HERA ha fatto redigere il progetto preliminare per realizzare le fognature e un impianto Imhoff a servizio di tale località attualmente sprovvista di fognature.

### ***MONZONE - S. MARIA***

Nell'estate - autunno 2006 HERA ha realizzato opere di collettamento al cui recapito finale è stata installata una Fossa Imhoff.

### ***OLINA***

HERA ha fatto redigere il progetto preliminare per l'unificazione del recapito finale degli scarichi esistenti in modo che siano tutti asserviti a Fossa Imhoff.

### ***MICENO CASTELLO***

HERA ha fatto redigere il progetto preliminare per realizzare le fognature e un impianto Imhoff a servizio delle località Castello e Fontanafredda

## **2.3 – LA NECESSITÀ DI ADEGUAMENTO DEL SISTEMA SCOLASTICO**

Il tema delle strutture scolastiche a Pavullo è stato negli ultimi anni oggetto di particolare attenzione da parte dell'Amministrazione Comunale. Nel corso infatti degli anni '80 il fenomeno di diminuzione delle nascite generale e, nel caso pavullese, l'indebolimento demografico delle frazioni, si è concretizzato in un piano di razionalizzazione dell'assetto delle istituzioni scolastiche che ha favorito la concentrazione nel capoluogo e la chiusura contestuale dei plessi frazionali sottodimensionati. Tale processo avviato con la L.148/90 si è completamente attuato nella seconda metà degli anni '90.

Il servizio scolastico attuale, che è stato analizzato in dettaglio nel capitolo C.2.6.2 del QC è dunque figlio di questa politica di re-distribuzione. Ad oggi sono presenti nel territorio 5 scuole materne pubbliche più una paritaria, quattro scuole primarie più una paritaria, un polo scolastico secondario.

A partire dalla fine degli anni '90 l'incremento dei flussi demografici, sostenuti in particolare dall'immigrazione, ma in tempi più recenti anche da una imprevista ripresa del saldo attivo naturale, così come emerge nel capitolo A.1 del QC, è stato causa anche dell'aumento della domanda di servizi scolastici che in breve tempo ha determinato una situazione di criticità nelle prospettive di tenuta del servizio.

Questa situazione è confermata anche dal valore quantitativo dello standard riferito alle attrezzature scolastiche che a Pavullo si attesta oggi a solo 2,1mq/ab, determinando una notevolmente differenza rispetto al seppure elevato standard minimo di legge (pari a 6 mq/ab).

In particolare dalle proiezioni riportate nel QC emergono una serie di problematiche puntuali rispetto al servizio scolastico, che vengono di seguito analizzate.

Per quanto riguarda le scuole materne attualmente risultano iscritti 400 alunni in totale con ulteriori 74 in lista d'attesa, che non hanno quindi potuto usufruire del servizio. È tuttavia opportuno ricordare in questa sede come la scuola d'infanzia non costituisca scuola dell'obbligo e come generalmente la situazione dei Comuni sia tale da non poter far fronte a tutte le richieste. Rispetto ad altri contesti, in particolare urbani di medio grandi dimensioni, Pavullo è quindi dotata di un soddisfacente servizio di materne.

Sulla base del numero di nati negli anni 2004-2007, residenti a Pavullo, l'Amministrazione Comunale ha comunque predisposto la realizzazione, già avviata, di due nuove sezioni di materna presso il Polo Scolastico "Foscolo" nel capoluogo, per far fronte all'aumento potenziale di richieste di iscrizione. In questa maniera si stima che, tenuto conto dell'incremento di domanda, la lista d'attesa dovrebbero scendere a 64 unità (-13%).

Per quanto riguarda le scuole elementari sono presenti due scuole nel capoluogo, la "De Amicis" e la "Foscolo", la "Da Vinci" a Sant'Antonio, e la "Corsini" a Verica,. Il tema delle scuole elementari appare sicuramente il nodo critico del sistema scuola a Pavullo e già da tempo ha determinato la consapevolezza della necessità di un adeguamento.

Già oggi infatti la Scuola Elementare "De Amicis" risulta sottodimensionata rispetto al numero di iscritti (anno 2006/07) e le previsioni riportate nel QC fino all'anno 2010/11 evidenziano un tendenziale peggioramento della situazione. Allo stato attuale le restanti scuole appaiono sul medio periodo sostanzialmente adeguate, ma, a partire dal 2010/11, risulterebbe leggermente sottodimensionata anche l'altra elementare di

Pavullo, la “Foscolo”.

Sulla base di queste analisi, che si basano sulle previsioni demografiche e di domanda scolastica prodotte dal Settore Sociale Scuola e Formazione del Comune di Pavullo, l'Amministrazione Comunale ha predisposto una Variante specifica al PRG nel 2005 individuando un'area nei pressi dello Stadio Comunale, con idonee caratteristiche ambientali e di accessibilità. All'interno di tale area si prevede anche la rilocalizzazione della scuola elementare De Amicis, che necessiterebbe comunque di significativi interventi di ristrutturazione, non risultando comunque non ottimale sia da un punto di vista dimensionale, sia localizzativo.

Un'ultima considerazione riguarda la attuale distribuzione delle scuole nel territorio comunale. Come già anticipato il trend demografico e insediativo che ha giustificato in anni passati la concentrazione dei servizi soprattutto nel capoluogo o nei centri oggetto di forte crescita appare oggi mutato. Permane tuttavia l'altra ragione che ha determinato tale razionalizzazione, ossia la riduzione della spesa pubblica e della capacità finanziaria dei Comuni che impedisce ad oggi un'inversione di tendenza radicale rispetto a tale politica. Occorre tuttavia procedere ad una verifica puntuale delle reali esigenze di servizio emergenti dal territorio.

Per un'illustrazione complessiva delle politiche per il potenziamento del sistema scolastico e per la realizzazione del nuovo polo scolastico nel capoluogo, si rinvia al successivo capitolo 8.1.3.

### 3 – LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI E STORICHE

#### 3.1 – LE UNITÀ DI PAESAGGIO: L'U.P. N. 24 – “PAESAGGIO DELL'ALTA COLLINA E PRIMA FASCIA MONTANA”

Il PTCP individua 26 unità di paesaggio per il territorio modenese; il Comune di Pavullo ricade interamente dentro la Unità di Paesaggio n. 24 “Paesaggio dell'Alta collina e prima fascia montana”. L'UP oltre a Pavullo comprende buona parte del territorio degli altri comuni confinanti.

Di seguito si riportano le indicazioni relative alla UP n.24 in merito alla morfologia territoriale, ai caratteri ambientali e insediativi.

<b>LE CARATTERISTICHE GENERALI DEL TERRITORIO</b>	<p>Il territorio è caratterizzato dalle zone collinari alte e montuose con forte presenza del bosco nei suoli più acclivi (querceti e castagneti), mentre le coltivazioni occupano le pendici più dolci.</p> <p>L'area montuosa posta a ovest di Montese è caratteristica per la coltura della patata da seme oltre che del ciliegio.</p>
<b>LA MORFOLOGIA</b>	<p>La morfologia collinare è caratterizzata da una progressiva diminuzione dei fenomeni erosivi importanti in particolare procedendo verso sud e dalla presenza di pochi calanchi.</p>
<b>I PRINCIPALI CARATTERI DEL PAESAGGIO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A VEGETAZIONE, FAUNA ED EMERGENZE GEOMORFOLOGICHE</b>	<p>Il paesaggio è caratterizzato dall'aumento degli ambiti boscati, (cerro, roverella, carpino nero e castagno) che occupano i suoli più acclivi. Si tratta di boschi in prevalenza cedui. La fauna è ricca, anche in virtù della presenza di aree di particolare interesse ambientale, come il bacino del torrente Lerna che, grazie alla diversità di ambienti, favorisce la diffusione di numerose specie sia di uccelli, fra cui rapaci notturni e diurni, che di mammiferi.</p> <p>Nell'area posta ad ovest di Montese l'ambiente è caratterizzato dalla compresenza di colture agrarie e di zone boscate, che si alternano. Pur rivestendo l'agricoltura un ruolo importante, la superficie delle cenosi boschive aumenta considerevolmente e tende a coprire tutti i suoli più acclivi. I boschi sono rappresentati principalmente da querceti misti e da castagneti nelle quote superiori.</p> <p>Tra le principali emergenze geomorfologiche si possono citare:</p>

	<p>la Stretta di Puianello, il Parco di Monte Santa Giulia, la Salse della Canalina, Sassomorello, il Bosco di Faeto, le Cascate del Bucamante, Pompeano, le Lastre di Gombola, il ponte del Diavolo o d'Ercole, i Minerali metalliferi, Cà di Marsilio, Cà Gabrieli, la palude della Chioggiola, il Parco Ducale di Pavullo, Sasso Puzino, la Val di Sasso, Cinghio dei Diamanti, Granito di Casa Castiglioni, il Rio del Tufo, i Laghi o torbiere di Pavullo, le Doline di Sasso Massiccio, il Lago di Verica, la Sorgente Gea, i Fossili di Montese.</p>
<p><b>IL SISTEMA INSEDIATIVO</b></p>	<p>Il sistema insediativo principale è costituito dai centri urbani di Pavullo, Montefiorino, Polinago, Serramazzone, Lama Mocogno, Sestola, Fanano, Montese e da numerosi insediamenti storici, quali: Pompeano, Monchio, Gombola, Madonna dei Baldaccini, Montecuccolo, Selva, Niviano, Gaiato, Montecenere, Farneta, Castellaro, Vesale, Acquaria, Verica, Monterastello, Montespecchio, Maserno, Castelluccio, ecc.).</p>
<p><b>LE CARATTERISTICHE DELLA RETE IDROGRAFICA PRINCIPALE E MINORE</b></p>	<p>L'idrografia è complessa e tipica delle zone rilevate, con torrenti principali (Dolo, Dragone, Rossenna, Lerna, Benedello, Cogorno) e numerosi rii derivanti dalle vallecole secondarie presenti.</p>
<p><b>L'ORIENTAMENTO PRODUTTIVO PREVALENTE, LA MAGLIA PODERALE E LE PRINCIPALI TIPOLOGIE AZIENDALI</b></p>	<p>Da Est verso Ovest, e fino a Pavullo, prevalgono aziende di dimensione media (40/50 ha mediamente) fortemente specializzate nella produzione di latte la cui presenza diminuisce procedendo verso Sud fino a congiungersi con l'ambito in cui l'agricoltura assume carattere relittuale (U.P.26). E' presente la coltura seminativa con evoluzione verso caratteri di specializzazione: dal medicaio al prato, dalle colture cerealicole alimentari ai cereali da foraggio. In termini di orientamento produttivo delle aziende agricole, l'Unità di Paesaggio è caratterizzata quasi esclusivamente dall'allevamento bovino da latte per la produzione del parmigiano reggiano, che ha determinato nel corso degli ultimi due decenni una forte trasformazione delle strutture edilizie del settore verso tipologie prefabbricate (stalla e fienile) che producono rilevanti effetti di impatto ambientale negativo sul paesaggio. Tale dinamica di trasformazione sembra avere ormai raggiunto un suo punto di limite e comincia a porsi il problema dell'eventuale riuso di alcune di queste strutture.</p> <p>La riduzione della dimensione delle maglie poderali è determinata dalla specializzazione delle colture agrarie (patata).</p>

**LE PRINCIPALI ZONE  
DI TUTELA AI SENSI  
DEL PIANO  
PAESISTICO**

Il territorio della U.P. ricade in ambito collinare e montano (Art. 9) ed è interessato da un complesso sistema di crinali (Art. 20c).

Il territorio comprende due vaste zone di interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19) intercalate da ambiti di interesse naturalistico (Art. 25) zone di riserva naturale (Art. 30a), zone interessate da parchi regionali in programma (Art. 30) ed ambiti tutelati ai sensi della L. 1497/39.

Sono inoltre presenti: (Art. 17) tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, (Artt. 24a e b) viabilità panoramica e storica, alcune strutture calanchive (Art. 20).

Tutto il territorio della U.P. è particolarmente interessante per la ricca presenza dell'insediamento storico e di strutture di interesse storico testimoniale (Artt. 22 e 24c).

Il PTCP esprime poi, nell'elaborato "Appendice A", una serie di indirizzi normativi riferiti a ciascuna Unità di Paesaggio, da tenere in considerazione nella pianificazione urbanistica comunale per dare luogo a scelte urbanistiche coerenti e a disposizioni regolamentari orientate alla conservazione dei connotati paesaggistici. Si richiamano di seguito le parti più pertinenti al territorio del comune di Pavullo:

"...Il paesaggio agrario, complessivamente di minor pregio rispetto a quello della montagna centrale e prima dorsale appenninica, è comunque uno dei più belli della provincia per gli aspetti naturalistici e ambientali e per la presenza di alcuni contesti in cui l'insediamento storico crea degli effetti scenografici notevoli particolarmente per le visuali connesse ai borghi e nuclei storici posti in posizione dominante e con ampie zone a bosco in basso (Sassoguidano, Montecuccoli, Gaiato, Gombola, per fare alcuni esempi).

Il paesaggio quindi è in parte influenzato e determinato dal sistema insediativo storico che costituisce una risorsa culturale e "ambientale" che andrebbe valorizzata e protetta. La presenza dell'insediamento storico sulle linee di crinale che crea per l'armonia e l'equilibrio delle forme visuali scenografiche e di interesse paesaggistico, è un suggerimento notevole su come sia possibile coniugare l'esigenza abitativa e gli aspetti ambientali in contesti estremamente delicati come le linee di crinale.

Tuttavia numerosi borghi di interesse storico convivono con la presenza di strutture aziendali di nuova edificazione che in questi ambiti si presentano notevolmente eterogenee e difformi in termini volumetrici e tipologici dell'edilizia storica.

In questo contesto assume una notevole importanza la tutela dei beni territoriali di interesse storico-testimoniale residui che vanno salvaguardati nel loro valore puntuale e di contesto. La tutela dell'immagine ambientale del costruito, inteso come risorsa culturale, dovrebbe assumere centralità nella pianificazione comunale. Tale tematica assume una importanza particolare in ordine alle problematiche ambientali rappresentate dalla nuova edificazione (o ampliamenti dell'esistente) sia in ordine alla localizzazione ed ancor più sotto il profilo tipologico e architettonico.

In tal senso è opportuno rivolgere attenzione alla definizione delle tipologie edilizie congrue nel contesto del paesaggio, al rapporto tra tipologie edilizie residenziali e tipologie produttive, avendo riguardo al recupero delle forme tradizionali ed alla esclusione di quelle improprie.

Alcuni ambiti di particolare interesse paesaggistico ed ambientale sono individuabili in corrispondenza dei terreni ricoperti da castagneti, delle rupi di Sassoguidano (riserva naturale orientata il cui territorio presenta un elevato valore paesaggistico) e della fascia boscata che si sviluppa attorno al centro urbano di Pavullo mentre i paesaggi agrari più belli si possono individuare in corrispondenza dell'altopiano a sud-est di Pavullo e della zona alta di Montese nella Selva di Castelluccio.

Ambiti di tutela per gli aspetti naturalistici interessano il laghetto di Chioggiola (biotopo importante anche per gli aspetti faunistici e vegetazionali), il lago di S. Pellegrino, la zona delle cascate del Rio Bucamante (la cui valle molto angusta e interamente ricoperta da boschi risulta particolarmente suggestiva anche per la presenza dell'insediamento storico come il borgo fortificato di Monfestino, Riccò, Farneta, Valle e Pazzano di Sopra); in particolare in questo ultimo paesaggio il territorio, densamente popolato in epoca medievale, è rimasto estraneo alle intense trasformazioni territoriali dell'ultimo secolo, mantenendosi pressoché integro nella organizzazione insediativa. Si propone un programma di interventi per la valorizzazione degli insediamenti storico-testimoniali presenti e per la loro conservazione. Particolare attenzione va posta inoltre agli interventi di trasformazione a residenza turistica (...)

Uno dei territori più interessanti del Frignano, per la struttura insediativa storica che presenta ancora i connotati originari, è quello appartenente al bacino idrografico del Secchia e del Panaro nella zona del Castello di Montecuccolo e dei borghi fortificati di Renno di Sopra, Renno di Sotto, oltre al nucleo medievale di Amola, in cui è ancora presente l'originario paesaggio agrario con boschi di antico impianto conservati per l'assenza di fenomeni di disboscamento attuati per lo sfruttamento dei terreni agricoli negli altri territori. L'ambito, che non ha subito nel tempo sostanziali modifiche nel paesaggio, presenta quindi rilevanti elementi di interesse storico, antropico e naturalistico, ed appare come un insieme rilevante di valore ambientale. Gli interventi in questo contesto richiedono quindi particolari cautele volte alla conservazione degli aspetti evidenziati (...).

Diversamente connotato è invece il territorio posto alla confluenza dei torrenti Dolo e Dragone in cui prevalgono gli aspetti paesaggistici connessi all'ecosistema fluviale esaltato dalla confluenza dei torrenti, ed interessato da fenomeni di erosione più o meno concentrati.

Attenzione dovrebbe essere rivolta alla individuazione e potenziamento della struttura di relazione tra i contesti ambientali maggiormente significativi, i quali sparsi qua e là nel territorio rappresentano singoli episodi in un contesto territoriale che presenta tuttavia dei valori diffusi. Allo stesso modo una cura maggiore dovrebbe essere rivolta alle varie componenti del paesaggio, sia naturalistiche che storico-antropiche, anche all'esterno degli ambiti maggiormente significativi ed attraverso una lettura sistematica delle varie componenti.

Vista la progressiva tendenza alla riduzione delle aziende e della attività zootecnica particolare attenzione merita il problema del recupero delle strutture e spesso di interi centri aziendali non più funzionali alla attività agricola, che appare meno grave per quelli più prossimi ai centri urbani dove sono proponibili ad esempio funzioni di servizio.

Il territorio della UP, particolarmente nella zona di fondovalle dove scorre il fiume Panaro, è fortemente soggetto a fenomeni di dissesto mentre altre situazioni di instabilità sono dovute alle attività ed infrastrutture che tagliano i versanti al cambiamento dei deflussi idrici superficiali ed in generale agli interventi che alterano l'assetto geopedologico e il fragile equilibrio dei pendii, ove attuati senza preventivi studi e provvedimenti geotecnici di difesa compatibili con i valori del paesaggio.

Nelle zone a rischio di franosità andrebbero attivate misure di prevenzione e provvedimenti naturali stabilizzanti al fine di migliorare la situazione statica dei terreni, quali manutenzioni regolari della rete idrica superficiale, opere leggere in materiali naturali di regolazione e contenimento del deflusso superficiale, rivegetazione dei pendii.

Oltre alle indicazioni sopra riportate, si possono sintetizzare i seguenti ulteriori indirizzi:

- indirizzare il riordino e completamento degli insediamenti esistenti favorendo i modelli insediativi aggregati nel rispetto dei valori ambientali e paesistici rilevanti;
- salvaguardare i paesaggi agrari e i valori naturali presenti, con attenzione rivolta anche a quelli di minor pregio ed a quelle caratteristiche che costituiscono un valore ambientale diffuso;
- salvaguardare gli antichi tracciati di strade e la struttura organizzativa fondiaria storica;
- favorire la riagggregazione delle tendenze diffuse a favore degli insediamenti urbani;
- tendere alla riqualificazione e al miglioramento formale degli edifici di recente costruzione in relazione al contesto edilizio di appartenenza e in riferimento ai connotati ambientali;
- rivolgere attenzione alla tutela dell'immagine ambientale del costruito, prendendo in considerazione tutto il costruito nel senso di proteggere ciò che è ben inserito nel contesto ambientale e di riqualificare le costruzioni anomale o devianti;



- rivolgere attenzione al tema ambientale rappresentato dalla nuova edificazione (o ampliamenti dell'esistente ) sia in ordine alla localizzazione ed ancor più sotto il profilo tipologico e architettonico in particolare nella definizione delle tipologie edilizie congrue nel contesto del paesaggio, al rapporto tra tipologie edilizie residenziali e tipologie produttive, ed avendo riguardo nei confronti del recupero delle forme tradizionali e della esclusione di quelle improprie; .....
- prevedere le nuove costruzioni in coerenza con la tipologia edilizia tradizionale esistente e disponendole in armonia con la morfologia del territorio, sia nella generalità del territorio agricolo che negli insediamenti che interessano particolari elementi del paesaggio ( crinali, strade panoramiche,..);
- salvaguardare gli ambiti fluviali ed i corsi d'acqua principali e secondari da interventi ed attività incompatibili, ricostituendo e recuperando i valori naturali nei contesti degradati a causa delle attività antropiche."

### **3.2 – LE UNITÀ DI PAESAGGIO A SCALA COMUNALE**

Il Comune di Pavullo è suddiviso in ulteriori tre Unità di Paesaggio di rango locale che meglio descrivono e tutelano la realtà pavullese. Le tre unità di paesaggio di rango comunale scaturite dalle analisi effettuate nello Scenario ambientale della Variante Generale al PRG del 1995, vengono di seguito descritte in forma sintetica attraverso una Scheda che riporta i principali caratteri ambientali, le invarianti (cioè gli elementi di maggiore permanenza rispetto alle trasformazioni avvenute nel corso della storia), gli elementi di pregio e/o di rarità, i fattori di vulnerabilità. Le unità di paesaggio costituiscono riferimento per la definizione degli obiettivi generali di Piano e per le specifiche scelte di uso e assetto del territorio.

#### **3.2.1 – U.P. n. 1**

##### **Componenti naturali abiotiche**

Zolla calcareo arenacea formata da una zona centrale subpianeggiante (piana di Pavullo) formatasi per processi carsici (polje) e dai rilievi circostanti (ad ovest dorsale netta Miceno-Montecuccolo, ad est un insieme articolato di alture).

I crinali che si susseguono verso est (verso il fondovalle Panaro) sono disposti pressoché secondo linee parallele.

Sul margine est e sud dell'area, in corrispondenza dell'emergere delle formazioni calcaree sulle sottostanti argille impermeabili, si attestano molte sorgenti.

La zona di Sassoguidano e Sassomassiccio è particolarmente ricca di fenomeni carsici come doline, inghiottitoi.

##### **Componenti naturali biotiche**

I boschi di latifoglie (querceti e castagneti) occupano prevalentemente aree marginali non appetibili per l'agricoltura. Totalmente boscata è la dorsale Miceno-Montecuccolo. Negli ultimi anni si è registrato un aumento della superficie boscata per l'abbandono delle coltivazioni tradizionali. Allo stesso modo anche molti castagneti sono stati colonizzati da altre specie arboree.

## **Componenti antropiche**

Questa zona è quella storicamente più antropizzata. Sulle alture di Montenero, Poggio Castro, Monteobizzo, Torricella, Monte della Campana si attestarono i primi insediamenti poi consolidatisi in un vero e proprio sistema difensivo: il "castrum".

Scomparse le primitive ragioni di controllo e difesa ed in seguito all'aumento di importanza dei commerci, gli insediamenti di poggio perdono progressivamente ragione di essere a favore di Pavullo che dal XVI sec. in poi vede crescere via via il suo ruolo nella vita economica e civile.

Le vie Vandelli e Giardini nel XVIII sec. consacrano definitivamente tale ruolo.

Negli ultimi decenni si ha un'esplosione urbanistica di Pavullo. La distribuzione spaziale della popolazione vede tuttavia ancor oggi una presenza diffusa, della popolazione sul territorio, seppure in modo minore che nel passato; quote di popolazione inoltre risiedono in insediamenti rurali isolati.

L'agricoltura praticata soprattutto nella parte mediana e settentrionale, data la migliore qualità dei terreni, ha subito negli ultimi anni un regresso con aumento della superficie a foraggiere e a bosco.

Sono diminuiti di numero ma aumentati di consistenza gli allevamenti zootecnici sia bovini (zona del Parmiggiano-Reggiano) che suini.

## **Invarianti del paesaggio**

- Sistema dei crinali: Miceneo, Montecuccolo, Renno, Poggio Castro, Monte Veronese, Lavacchio, Montorso, Poggio Albereto;
- Polje di Pavullo;
- Torri di avvistamento e collegamento visivo;
- Gaiato, fulcro a sud di tutto il sistema di torri,
- 
- Emergenze naturalistiche: palude della Chioggiola, Torbiera di S. Pellegrino, stagno di Sassomassiccio, Parco Ducale;
- Forme carsiche nei pressi di Sassoguidano, Sassomassiccio;
- Sistema storico-insediativo in particolare per quanto riguarda le torri, i castelli, la viabilità antica del "castrum feronianum".
- Di interesse naturalistico è anche la vasta zona comprendente la valle del Lerna, il Cinghio del Malvarone, Sassoguidano, che a motivo del carattere impervio dei luoghi ha subito meno modificazioni.

## **Situazioni di degrado, rischio, fragilità**

- Le emergenze naturalistiche più vicine all'ambiente urbano sono notevolmente depauperate e necessitano di interventi di recupero e di

tutela;

- Il massiccio fenomeno di urbanizzazione degli ultimi decenni si è sviluppato, specie negli anni più recenti, in modo disordinato linearmente lungo la via Giardini e sulle pendici dei versanti con notevole alterazione del paesaggio, e con potenziali rischi di dissesto.
- La nuova edificazione, anche in zona rurale, non tiene generalmente conto delle tradizioni costruttive locali e difficilmente sembra porsi il problema della armonizzazione con l'esistente. Ad un diffuso degrado del patrimonio edilizio esistente, con presenza di casolari abbandonati ed in cattivo stato di conservazione si associano interventi di ristrutturazione spesso radicali con eliminazione dei caratteri architettonici originali.

### **3.2.2 – U.P. n. 2**

#### **Componenti naturali abiotiche**

L'UP appartenente al bacino del fiume Secchia, è chiusa ad est della dorsale Miceno - Montecuccolo. La parte centrale (in corrispondenza dei castagneti) è arenacea, a nord prevalgono invece le argille.

#### **Componenti naturali biotiche**

Aspetto caratterizzante è la vasta superficie coperta dei castagneti di Monzone. Fittamente boscata (querceti e castagneto) è anche la dorsale Miceneo-Montecuccolo. Anche qui si ha una progressiva trasformazione del castagneto in bosco misto.

#### **Componenti antropiche**

Questa area si presenta storicamente con un minor numero di insediamenti di rilievo. Sono invece preponderanti i nuclei rurali sparsi. Vanno letti come formanti un sistema insediativo lineare i casolari attestati a mezza costa sul versante di Montecuccolo e Miceno.

Presenza emergente è il borgo di Montecuccolo per importanza storica e paesaggistica, la cui popolazione si è ultimamente ridotta drasticamente; va segnalato invece il progressivo aumento di popolazione di Piantacroce, situata a cavallo della Via Giardini (v. unità n. 3), ai piedi del Montecuccolo.

Complessivamente quest'area. Destinata all'agricoltura è la zona a sud dei castagneti che si avvantaggia dei buoni terreni presenti.

#### **Invarianti del paesaggio**

- Sistema dei crinali: Miceneo, Montecuccolo, Renno, Poggio Castro, Monte

- Veronese, Lavacchio, Montorso, Poggio Albereto;
- Polje di Pavullo;
- Torri di avvistamento e collegamento visivo;
- Gaiato, fulcro a sud di tutto il sistema di torri.

#### **Elementi o sistemi di particolare interesse**

- Castello e borgo di Montecuccolo;
- Nuclei rurali posti a mezza costa della dorsale di Montecuccolo;
- Ambito paesaggistico Montecuccolo-II Pradolino-Serra Parenti.

#### **Situazioni di degrado, rischio, fragilità**

I castagneti, un tempo elemento fondamentale della vita economica di questa montagna, sono ormai soggetti a minori pratiche colturali.

Il progettato attraversamento della "Nuova Estense" che, dopo un tratto in galleria, passerebbe su viadotto fra Serra Parenti e l'oratorio di Pradolino, va attentamente valutato per i rischi di compromissione ambientale e paesaggistica in una zona complessivamente pregevole.

### **3.2.3 – U.P. n. 3**

#### **Componenti naturali abiotiche**

L'area si estende lungo il perimetro comunale a nord, est e sud; praticamente interessa la media e bassa valle Scoltenna-Panaro. E' caratterizzata dalle formazioni argillose che predispongono a vasti fenomeni di erosione e franosità.

Localmente affiorano rocce più resistenti (ofioliti) nelle zone di Val di Sasso, Sassoguidano e Sassomassiccio e lungo il Rio del Tufo e Rio S.Michele.

Dove si hanno intersezioni calcaree emergono forme carsiche come doline, grotte, inghiottitoi (a cavallo fra la prima e la terza unità in corrispondenza di Sassomassiccio). Le sorgenti scaturiscono lungo la fascia di sovrapposizione delle marne e dei calcari sulle argille.

Arenarie e calcari arenacei affiorano nella zona di Renno e Poggio Alboreto, Molasse fra Olina e Camatta.

#### **Componenti naturali biotiche**

I boschi persistono nelle aree più marginali e si presentano sparsi irregolarmente nel territorio sia come querceti che castagneti. Estese sono poi le zone denudate o con vegetazione scarsa con caratteristiche alofile data l'elevata aridità del suolo e la salinità

delle acque circolanti.

### **Componenti antropiche**

Gli insediamenti, anche isolati, qui si sono principalmente attestati sulle linee di crinale per l'instabilità dei medio-bassi versanti vallivi. Verso il Panaro sussistono gli ultimi insediamenti riconducibili all'antico sistema difensivo con castello e torre (Corogno Monterastello, Brocco - Montefolignano).

Lungo i corsi d'acqua esistono ancora alcuni mulini (pochissimi funzionanti), testimonianze di attività ben più fiorenti rispetto a quelle odierne.

In un contesto territoriale che vede, grosso modo, una stabilizzazione della popolazione sparsa soprattutto per l'affermarsi della zootecnia, gli unici due paesi che mostrano tendenze di sviluppo sono Verica e Coscogno, probabilmente anche perché situate sulle direttrici Pavullo-fondovalle Panaro, rispettivamente in direzione di Montese e di Vignola.

La zona a nord est è particolarmente densa di caseifici. Anche qui le coltivazioni cerealicole sono state ultimamente sostituite da foraggiere.

### **Invarianti del paesaggio**

- Calanchi estesi un po' lungo tutti i bassi versanti vallivi dei torrenti affluenti dello Scoltenna - Panaro, ma soprattutto sul rio Torto e Tortino e sul Rio Benedello.

### **Elementi o sistemi di particolare interesse**

- Diffusi sono gli affioramenti di argille rosse di interesse ceramico ;
- Ambiti di interesse paesaggistico quali: Corogno-Monterastello, Brocco-Montefolignano;
- Versante Montecuccolo - Renno - l'Amola.
- Altopiano di Semese (a cavallo con la prima unità);
- Versante fra Olina e Camatta che mantiene tratti di terrazzamenti e frutteti.

### **Situazioni di degrado, rischio, fragilità**

I fenomeni di dissesto ed erosione sono diffusi, malgrado discrete zone siano ricoperte da vegetazione arborea, con estensione dei calanchi e denudamento progressivo delle pendici.

In relazione alla massiccia presenza di allevamenti zootecnici si nota come questi stiano divenendo un elemento caratteristico di molte zone, in cui queste grosse costruzioni sorgono ex novo o a fianco di vecchi nuclei rurali, alterandone i rapporti spaziali col contesto.

### **3.3 – LA QUALITÀ ECOLOGICA DEL TERRITORIO**

Il territorio di Pavullo nel Frignano è un territorio caratterizzato da zone collinari alte e montuose con forte presenza di boschi cedui, in particolare querceti e castagneti (cerro, roverella, carpino nero e castagno). La superficie occupata dai boschi si estende per circa il 42% dell'intero territorio comunale rappresentando di fatto il più importante connettivo ecologico di Pavullo. Le più consistenti e continue superfici boscate si estendono a sud del Comune, in corrispondenza con la Riserva di Sassoguidano e a ovest, mentre risultano maggiormente frammentati a est, verso il fondovalle del Panaro dove sono presenti fenomeni di dissesto e a nord. La piana di Pavullo rappresenta una consistente pausa della superficie boscata e insieme l'area dove si concentra la maggior parte della superficie urbanizzata del Comune.

La ricchezza ecologica del Comune di Pavullo comunque garantisce in questo modo la presenza di una ricca fauna, in particolare uccelli rapaci notturni e diurni e mammiferi, che tende a concentrarsi nel bacino del Torrente Lerna.

In generale la rete idrografica rappresenta il naturale collegamento ecologico sia interno al territorio che esterno. Il Torrente Scoltenna, che abbraccia il territorio pavullese a sud e il Fiume Panaro, verso il quale confluisce, che scorre lungo il confine est del Comune fino alla Pianura Padana sono i principali assi fluviali ed ecologici di Pavullo. Importante è anche il Torrente Rossenna che invece appartiene al Bacino del Secchia e scorre verso ovest. La Piana di Pavullo rappresenta dunque il confine tra il Bacino del Secchia e il Bacino del Panaro.

A sud di Pavullo si estende un grande Sito di Interesse Comunitario, dentro il quale ricade la Riserva Naturale Regionale "Sassoguidano", che è il più ricco nodo ecologico di Pavullo, rivestendo un ruolo fondamentale per l'intera montagna modenese. Di seguito si riporta una descrizione delle proprie caratteristiche ambientali con una valutazione sulle principali vulnerabilità e quindi sulle politiche da perseguire per la sua tutela.

#### **3.3.1 – Il Sito di Interesse Comunitario di Sassoguidano - Gaiato**

Il sito si estende per 2.413 ha, ben il 17% della superficie comunale pavullese, ed è localizzato nella fascia collinare sulla sinistra idrografica del Panaro. Il sito è uno dei 13 SIC presenti nella Provincia di Modena. È caratterizzato dalle strapiombanti scarpate rocciose calcarenitiche del cinghio di Malvarone e della dorsale di Sassoguidano e da calanchi di argille scagliose. Sono presenti, inoltre, piccole grotte e morfologie carsiche superficiali, pareti ripide di calcare incise dal torrente Lerna e, sul fondo di una piccola dolina erbosa, lo stagno di Sassomassiccio, gestito dal WWF. Il margine Sud del sito è costituito da un tratto (6,6 km) del Torrente Scoltenna e quello Sud-Est da un tratto (2,5 km) del Fiume Panaro. La tipologia ambientale prevalente è rappresentata da estese aree boscate di Cerro, Roverella e Castagno che si alternano a campi e prati in buona parte ancora coltivati, spesso delimitati e incorniciati da siepi e da speroni rocciosi. Il sito include totalmente la Riserva Naturale Orientata Sassoguidano (175 ha).

#### **Habitat**

Sono presenti dieci habitat di interesse comunitario, 4 dei quali prioritari, coprono circa il 46% della superficie del sito: formazioni erbose calcicole rupicole o basofile dell'Alyso-Sedion albi, formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco-Brometalia) con stupenda fioritura di orchidee, ghiaioni dell'Europa centrale calcarei, pavimenti calcarei, lande secche europee, formazioni a Juniperus communis su lande o prati calcicoli, praterie con Molinia su terreni calcarei, torbosi o argillo-limosi (Molinion caeruleae), prati pionieri su cime rocciose, grotte non ancora sfruttate a livello turistico, foreste di Castanea sativa.

### **Specie vegetali**

Nessuna specie di interesse comunitario. Tra le specie rare e/o minacciate figurano Hottonia palustris e Ononis masquillierii.

### **Mammiferi**

Nessuna specie di interesse comunitario. Degna di nota la presenza di Istrice e Puzzola.

### **Uccelli**

Sono segnalate almeno 11 specie di interesse comunitario, 5 delle quali nidificanti (Falco pecchiaiolo, Pellegrino, Succiacapre, Calandro, Tottavilla e Ortolano).

### **Anfibi**

Presenti numerose specie. Tra le più importanti vi sono il Tritone crestato Triturus carnifex (specie di interesse comunitario) e il Tritone alpestre Triturus alpestris.

### **Invertebrati**

Segnalate 3 specie di interesse comunitario: il Gambero di fiume Austropotamobius pallipes, localizzato nel torrente Lerna, il Lepidottero Eterocero Euplagia quadripunctaria (specie prioritaria), il coleottero forestale Lucanus cervus.

### **Vulnerabilità**

Il sito presenta una serie di fragilità ambientali dovute in particolare agli impatti prodotti da una agricoltura non rispettosa degli habitat ambientali ed ecologici. Risulta inoltre pericoloso l'eccesso di infrastrutturazione per la distribuzione di energia elettrica e in generale tutta l'attività estrattiva. Per la qualità ambientale, climatica, paesaggistica del contesto di Gaiato l'area è stata oggetto di fenomeni di ricolonizzazione del territorio, in particolare per quanto riguarda il restauro di case abbandonate come case di vacanza.

### **Politiche di tutela e valorizzazione**

È compito del piano quello di garantire uno sviluppo equilibrato e compatibile di Pavullo, limitando il più possibile gli impatti ambientali e paesaggistici delle previsioni di

nuova espansione residenziale. Da un punto di vista strettamente agricolo il piano opera sulla normativa di trasformazione del patrimonio edilizio (ampliamenti, recuperi, etc.) per non alterare il carattere agricolo del territorio rurale di pari passo con le politiche di valorizzazione agricola del Piano Regionale di Sviluppo Rurale, che stanno sempre più puntando su una agricoltura sostenibile e ambientalmente compatibile.

Da un punto di vista insediativo e territoriale il Piano ha come obiettivo generale quello di limitare il più possibile la nuova urbanizzazione, in particolare nei centri minori e nuclei e per le attività produttive.

### **3.4 – PAESAGGIO TRA TUTELA E SVILUPPO**

Gli aspetti conoscitivi fin qui trattati relativi al tema del paesaggio si concretizzano nella individuazione di un complesso e articolato sistema di tutele all'interno delle norme del PSC , di cui le Unità di Paesaggio provinciali e comunali costituiscono cornice di riferimento essenziale.

Tuttavia l'assetto vincolistico così formulato non esaurisce del tutto le nuove istanze di tutela e salvaguardia, ma anche e soprattutto di gestione e pianificazione che vengono espresse da nuovi strumenti in materia di paesaggio, come ad esempio la Convenzione Europea del Paesaggio del 2000 o, in parte, il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del 2004.

Le complesse innovazioni che tali strumenti richiedono alla pianificazione territoriale muovono da una concezione di paesaggio radicalmente diversa dal passato, ritenendo per paesaggio “una determinata parte del territorio, così come è percepita dalla popolazione, il cui carattere deriva dall'azione dei fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”.

Tale definizione presuppone da un lato un approccio conoscitivo, non più soltanto di tipo tecnico-scientifico ma anche di tipo percettivo, legato ai valori simbolici del territorio, attraverso il contributo e la partecipazione delle comunità locali, dall'altro la formulazione di obiettivi di qualificazione e valorizzazione legati alle attività di trasformazione antropica del territorio. In questo senso la pianificazione, anche attraverso lo strumento della Valsat, assume come obiettivo l'esigenza di conciliare sviluppo del territorio e tutela del paesaggio.

Di seguito sono riportati alcune considerazioni sulle risorse storiche e ambientali come strumento per ripensare il modello di sviluppo locale di Pavullo e le prospettive di valorizzazione del territorio in chiave turistico-fruitiva. In conclusione si riporta invece l'esperienza innovativa sperimentata nel biennio 2004-2005 proprio dal Comune di Pavullo, di concerto con la Provincia di Modena, relativa alla costruzione di una “Carta delle Identità del Paesaggio” e che è stata assunta dal presente piano come componente conoscitiva per la formulazione delle scelte del PSC.

Inoltre le esperienze attorno al tema del paesaggio accumulate a scala locale negli ultimi anni hanno trovato una loro ulteriore espressione nel piano, intercettando le sollecitazioni sia della Provincia di Modena che dell'Istituto dei Beni Culturali della Regione Emilia Romana manifestate in Conferenza di Pianificazione, attraverso l'introduzione degli “Ambiti di persistenza di peculiari relazioni paesaggistiche del territorio pavullese” (Art. 2.16) e delle “Linee di interconnessione visiva” (Art. 2.16bis) .



### **3.4.1 – Le risorse storiche e ambientali come strumento di sviluppo locale sostenibile**

Il Comune di Pavullo nel Frignano si sviluppa in un contesto territoriale di montagna ricco di risorse storiche e ambientali. La presenza infatti di un patrimonio costruito diffuso fatto di borghi storici, corti rurali, chiese, pievi, oratori, ma anche di torri e castelli nelle cime di montagna inserito in un contesto ambientale di grande valore ecologico e paesaggistico, caratterizzato da una orografia collinare e montuosa, fa di Pavullo, al pari di altri Comuni della montagna, un territorio con un grande potenziale sia dal punto di vista culturale e ambientale che economico.

Il Comune di Pavullo tuttavia, come è stato già ricordato nelle analisi socio economiche del QC, è uno dei Comuni dell'Appennino Emiliano-romagnolo più dinamici sotto il profilo economico e demografico. Il costante aumento della popolazione negli ultimi anni così come le prospettive di occupazione in particolare legate al settore industriale (del Comune stesso e della conurbazione modenese) hanno determinato infatti un modello di sviluppo sicuramente inusuale in un contesto come quello della montagna dell'Appennino dove storicamente ha prevalso la marginalità territoriale e il declino socio-economico.

Questo se da un lato è stato un elemento di crescita economica e, almeno fino in tempi recenti, di coesione sociale, ha prodotto allo stesso tempo una veloce trasformazione dell'assetto territoriale e paesaggistico, che in questo contesto presenta delle fragilità e dei condizionamenti notevoli.

È opportuno dunque, alla luce delle cose dette, ripensare il modello di sviluppo pavullese in termini generali di sostenibilità puntando sulla valorizzazione di una serie di risorse, finora rimaste secondarie, e che invece potrebbero in una prospettiva di medio e lungo termine rappresentare o una alternativa o una ulteriore possibilità rispetto al modello industriale.

Già oggi questo fenomeno è in atto in particolare per quanto riguarda alcuni settori di nicchia fortemente orientati alla qualità, e che rappresentano delle eccellenze, come ad esempio le attività legate alla filiera del parmigiano reggiano, che mostrano in questo territorio una forte tenuta, oppure attività che si vanno formando attorno ad aree di specializzazione artigianale sempre più riconoscibili (il pane di Verica ad esempio) e infine alcune attività legate a un turismo di nuova concezione.

Per questa ragione si tratta dunque di intercettare alcune vocazioni del territorio per metterle in rete, per valorizzarle e per generare vantaggi economici territoriali per l'intera comunità pavullese. In questa prospettiva le risorse storico culturali e ambientali possono giocare un ruolo fondamentale per ridefinire e potenziare queste nuove prospettive di sviluppo.

Da un lato infatti il patrimonio culturale e ambientale produce esternalità positive in termini di immagine del territorio, con benefici nelle attività produttive locali, dall'altro può entrare attivamente nel circuito economico da un punto di vista fruitivo e turistico.

Proprio rispetto al tema del turismo e alla messa in rete del patrimonio culturale e ambientale Pavullo presenta delle prospettive di sviluppo interessanti e in questo senso il PSC può contribuire a potenziare, nei limiti di uno strumento di pianificazione territoriale.

Tradizionalmente i due "macroprodotti" turistici offerti dalla montagna modenese sono

stati la neve e il turismo climatico estivo. Per quanto riguarda la neve si è formato un polo fortemente localizzato attorno al Cimone, per ovvie ragioni di altitudine, che ancora oggi presenta buone prospettive di consolidamento e crescita, ma di certo scarsa probabilità di espansione verso i comuni limitrofi. Per quanto riguarda il turismo climatico estivo si assiste ormai da anni a una fase di stagnazione e di parziale declino di questa forma tradizionale di turismo caratterizzata da lunghi periodi di soggiorno, che aveva alimentato nei decenni passati una rincorsa alla seconda casa in particolare nella prima fascia collinare fino a Serramazzoni. Pavullo è rimasta tutto sommato fuori da queste peculiari dinamiche di uso del suolo a fini turistici.

Negli ultimi anni a fronte del declino del turismo di lungo soggiorno si va delineando una domanda nuova di turismo legato allo sport, all'escursionismo, alle ricchezze enogastronomiche e culturali, che si caratterizza per essere un turismo di nicchia, di qualità, e insieme di minore durata rispetto a quello tradizionale. Queste nuove forme del turismo contemporaneo hanno trovato a Pavullo una serie di condizioni ottimali che candidano questo Comune a un ruolo nuovo di capofila nel territorio del Frignano, al contrario di quanto avvenuto in passato.

È dunque evidente che in questa prospettiva la tutela e la valorizzazione delle risorse storico-ambientali possono rappresentare uno strumento di sviluppo locale sostenibile tipico dei contesti che stanno transitando verso una economia locale di tipo post-industriale.

### **3.4.2 – La valorizzazione del territorio in chiave turistico-fruitiva**

Nel Frignano sono presenti le realtà di turismo montano più importanti della regione, specie per quanto concerne il turismo invernale; ma anche per quanto riguarda le restanti stagioni non mancano risorse e flussi di rilevante significato. Le nuove forme di frequentazione e fruizione della montagna, molto attente alla salvaguardia della natura, alla messa in valore delle risorse ambientali e ai valori di tipicità dei prodotti e delle lavorazioni locali, trovano nelle diverse località del Frignano opportunità qualificate e servizi di accoglienza attrezzati. Fra le località che hanno più valorizzato le potenzialità di turismo presenti nel Frignano non si può però dire che Pavullo sia in prima fila. Eppure, oltre ad essere il capoluogo e il maggior centro di servizi della comunità montana, Pavullo è l'unico centro urbano montano di dimensioni rilevanti non solo della provincia ma dell'intera regione. Da questo punto di vista, innanzitutto, occorre analizzare un possibile maggior contributo di Pavullo allo sviluppo turistico di tutto il Frignano.

Oggi la dimensione urbana è infatti l'unica che consente di poter sviluppare in modo adeguato alcune forme di turismo come quelle legate agli affari, agli incontri e alla vita sociale e culturale. Il turismo emergente degli eventi necessita di contesti ricchi di occasioni di relazione sociale, di offerte culturali e ricreative, di attività commerciali e di ristoro. E' un turismo prevalentemente di tipo urbano, che ama però ambientazioni qualificate anche dal punto di vista delle risorse naturalistiche, del paesaggio. Per sollecitare anche nel Frignano questi filoni di turismo in crescita, appare necessario definire un profilo turistico più robusto soprattutto per l'unica città presente nel territorio.

Pavullo può dare un contributo essenziale per cogliere anche nel Frignano le opportunità riconducibili alle varie forme di mobilità per incontri, affari, eventi, acquisti, escursioni nei fine settimana e nel tempo libero. Sono oggi particolarmente in crescita, non solo in ambito locale, i turismi "di esperienza", motivati dal desiderio di conoscere,

incontrare, partecipare ad accadimenti o a momenti della vita naturale e delle attività umane (dalle fioriture, alle raccolte, dagli eventi culturali alle occasioni di promozione e di animazione del territorio, dall'enogastronomia ai percorsi naturalistici e culturali, dalle strutture per il benessere psicofisico alla ricerca di prodotti tipici e biologici). Pur essendo questo fenomeno composto in prevalenza, dal punto di vista della domanda, da una serie di turismi di nicchia, ovvero da tanti piccoli potenziali rivoli di afflusso, l'arco di opportunità che si dischiude per un territorio suggestivo come il Frignano può diventare di grande spessore, specie in termini di diversificazione delle motivazioni all'afflusso e di dilatazione temporale della stagione turistica.

A queste innumerevoli forme di turismo tematico, spesso fortemente motivato da esigenze specialistiche, non può essere proposta una accoglienza ancora di tipo tradizionale improntata al climatismo o, nei casi migliori, a una doppia stagionalità strutturata attorno al turismo bianco invernale e a quello verde estivo. Occorre definire opportunità di sviluppo e qualificazione per un riassetto dell'offerta ricettiva e di servizi che si ponga in sintonia con le esigenze specialistiche delle tante forme di turismo destagionalizzato.

Del resto poter puntare su un arco annuale di motivazioni all'afflusso è fattore cruciale di irrobustimento del tessuto imprenditoriale, condizione necessaria per rendere fattibili processi di riqualificazione strutturale e gestionale che coinvolgano in modo organico le risorse umane specializzate formate dalle scuole e dai centri di formazione (anche a livello locale). Occorre cioè che ai percorsi formativi facciano seguito sbocchi occupazionali e profili di inserimento professionale a livelli qualificati. Per questo è essenziale che si consolidino imprese ad apertura annuale, specializzate per l'accoglienza delle nuove e più evolute forme di mobilità turistica e in grado perciò di valorizzare l'apporto di professionalità qualificate occupate a tempo pieno nel turismo di domani.

Il ruolo di Pavullo per la crescita turistica di tutto il Frignano è da un lato quello di consolidarsi come centro di servizi per la qualificazione del turismo (formazione, ricerca, servizi alle imprese), dall'altro di dotare il territorio di alcune infrastrutture e servizi rari che, per svilupparsi, richiedono quella massa critica di tipo urbano che solo Pavullo può cercare di acquisire nel contesto del territorio montano modenese.

Progetti che richiedano per decollare bacini d'utenza ampi e interscambi frequenti pianura-montagna, quali ad esempio forme di ricettività per utenze speciali, attrezzature e spazi per il tempo libero e lo sport, centri integrati di servizio (ristoro e commercio, spazi per divertimenti e spettacoli, strutture salutistiche, ecc), possono trovare un caposaldo a Pavullo in funzione della qualità dell'offerta turistica e di servizio di tutto il Frignano.

### 3.4.3 – Dal progetto LOTO alla valorizzazione del paesaggio pavullese

Nell'ambito del progetto LOTO (Landscape Opportunities for Territorial Organization)<sup>2</sup> il Comune di Pavullo ha avviato un processo di partecipazione, frutto del lavoro congiunto di tecnici e di cittadini all'interno di "focus group", finalizzati alla costruzione di una "Carta delle Identità del Paesaggio".

La Carta viene definita come una "mappa di comunità", per la sua componente partecipativa, in cui vengono rappresentate l'insieme delle risorse locali di Pavullo, tra cui: i valori storico-culturali-identitari, i valori economici, i valori sociali, i valori ambientali e paesaggistici. A ciascuno di tali valori corrispondono elementi puntuali o porzioni di territorio.

Per dare seguito alle indicazioni emerse dalla Conferenza di Pianificazione la Carta è stata assunta a tutti gli effetti come elemento di Quadro Conoscitivo finalizzata a orientare e modellare le scelte di pianificazione; inoltre nella Valsat definitiva sono state riportate puntualmente le corrispondenze tra gli elementi e gli ambiti ritenuti meritevoli di tutela all'interno della "Carta della Identità del paesaggio" con l'assetto normativo del presente piano. Non tutte le analisi e le valutazioni sul paesaggio locale hanno però trovato diretta espressione nella "Carta delle Identità del Paesaggio", in particolare quelle relative alla individuazione di porzioni di territorio caratterizzanti il paesaggio locale e ritenute di alto valore simbolico.

A questo proposito il PSC ha individuato "Ambiti di persistenza di peculiari relazioni paesaggistiche del territorio pavullese" e "Linee di interconnessione visiva" particolarmente significative.

Gli ambiti sono:

- il nucleo di Montebonello;
- i Boschi di Monzone;
- la dorsale di Montecuccolo;
- il Castrum Feronianum;
- Monte Pietro;

Per tali ambiti di pregio paesaggistico e di valore simbolico il PSC prevede nell'art. 2.16 l'individuazione di obiettivi di qualità di paesaggio e una normativa specifica di tutela di relazioni paesaggistiche.

---

<sup>2</sup> Si fa riferimento ai volumi: Marangoni B. (a cura di) (2005), Paesaggi. Interpret-AZIONI. Esperienze in Emilia-Romagna, LOTO, Regione Emilia-Romagna, Anzola Emilia; Nora E. (a cura di) (2005), Identità e riconoscibilità del paesaggio negli strumenti di pianificazione. La Provincia di Modena come Laboratorio di nuove esperienze, Atti del Convegno, Provincia di Modena, 16 giugno.

## **4 – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ**

### **4.1 – OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA PER LA MOBILITÀ**

L'assetto infrastrutturale su cui si basa l'accessibilità di Pavullo appare, come evidenziato nel Quadro Conoscitivo, fortemente consolidato e per lo più determinato dalle caratteristiche fisiche e morfologiche del territorio. Esso è incardinato sulla SS12 Estense che attraversa il capoluogo e su alcune strade provinciali e comunali che dipartendosi dalla SS12 collegano con il fondo valle del Panaro e con gli altri comuni confinanti.

Il sistema infrastrutturale esistente e le principali opzioni di adeguamento e potenziamento dello stesso sono riportate nella tavola PSC.1

I principali obiettivi assunti per la definizione delle scelte strategiche del PSC, nel campo della mobilità, sono i seguenti:

- il miglioramento delle condizioni di circolazione (movimento e sosta);
- il miglioramento della sicurezza stradale (riduzione degli incidenti stradali);
- la riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico;
- il risparmio energetico.

Si tratta di obiettivi coerenti con gli strumenti di pianificazione sovraordinata in materia di traffico e rispondenti a quelli ambientali, che dovranno trovare attuazione anche attraverso opportuni piani di settore, quali il PGTU o Piano della Sicurezza Stradale.

### **4.2 – LE PREVISIONI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

Il solo rilevante intervento di potenziamento del sistema viario, da molto tempo perseguito e già presente nel quadro della pianificazione sovraordinata vigente (PTCP), è quello della realizzazione di un by-pass della SS12 nell'intero tratto in variante all'abitato di S. Antonio e del capoluogo, che consenta ai flussi di attraversamento nord-sud di evitare l'attraversamento di queste due località, per ottenere sia un miglioramento dei tempi di percorrenza, sia, e soprattutto, un beneficio ambientale alle aree urbane che ora sono attraversate. Tale intervento dovrà essere preceduto in tempi brevi e medi da più contenute azioni di riqualificazione della viabilità esistente, in particolare nell'ambito Chiozza-Baldaccini ed in località Carrai, al fine di assicurare una migliore funzionalità della viabilità esistente, nonché la riduzione dei livelli di pericolosità ed incidentalità stradale.

Sulla restante rete viaria minore di carattere intercomunale e locale sono previsti solo miglioramenti delle sedi stradali attuali attraverso interventi puntuali per l'eliminazione di strozzature e l'aumento della sicurezza.

In tale contesto, risulta marginale il ruolo della pianificazione urbanistica, se non per ribadire l'importanza per Pavullo della realizzazione del nuovo tracciato della SS12, per rivendicare una programmazione della sua attuazione in tempi certi, e per contribuire, insieme agli enti competenti, a ricercare e definire le ipotesi di tracciato che assicurino una buona efficienza minimizzando nel contempo l'impatto paesaggistico.

È infatti auspicabile che il nuovo tracciato della SS12, di cui viene riportato nella tavola PSC.1 il “corridoio di salvaguardia” entro cui dovrà essere realizzata tale infrastruttura di previsione, sia progettato con criteri non meramente tecnico-ingegneristici ma soprattutto di inserimento ambientale e paesaggistico, valutando il più possibile l’aderenza del tracciato alle curve di livello, ed evitando laddove possibile cesure territoriali e viadotti in quota.

Sul fronte del trasporto collettivo, occorrerà invece operare per il miglioramento ed il potenziamento del sistema di trasporto su gomma, con l’obiettivo di garantire in prospettiva un riequilibrio modale, perseguendo gli obiettivi previsti dalla pianificazione sovraordinata e condivisi dal Piano.

## **4.3 – LE PROPOSTE DEL PSC**

### **4.3.1 - Il potenziamento della viabilità principale**

La SS12 Estense rappresenta la direttrice stradale principale interessante il territorio di Pavullo, di cui costituisce l’ossatura e l’elemento generatore dei centri attraversati, primo tra tutti il capoluogo. Se la presenza stessa della SS12 ha storicamente rappresentato l’elemento ordinatore del centro, potendo anzi essere annoverato tra gli elementi determinanti a garantire il notevole sviluppo del territorio pavullesse e più ampiamente dell’intero Frignano, appare oggi evidente l’ormai raggiunta incompatibilità tra tale infrastruttura ed i tessuti urbani attraversati.

Determinante risulta certamente la crescita stessa del Capoluogo e dell’intero comune, in cui la nuova natura cittadina si è inevitabilmente accompagnata ad un aumento dei flussi locali, sia interni, sia di attrazione rispetto ai territori circostanti.

Le caratteristiche fisiche e morfologiche del territorio hanno, nel contempo, impedito un congiunto sviluppo di un’adeguata rete viaria alternativa che potesse assorbire tali flussi.

Ad oggi il sistema stradale di Pavullo, pur non presentando elementi di criticità paragonabili a quelli di altri più estesi contesti urbani del modenese, presenta rilevanti elementi di preoccupazione e specifici punti di crisi, localizzati non casualmente in prossimità dell’asse centrale, ove si concentrano la gran parte dei flussi stradali.

In tal quadro, è apparso evidente da tempo come l’unica possibile soluzione per la risoluzione di tali problematiche consiste nell’allontanamento dei traffici di attraversamento, in primo luogo dei veicoli pesanti, che non necessariamente devono interessare l’ambito centrale del capoluogo. Se infatti tale attraversamento ha rappresentato, in passato, la linfa stessa dello sviluppo del centro, ad oggi costituisce un elemento limitante e condizionante per la qualità urbana e lo sviluppo del centro.

A tale esigenza non è stato possibile sino ad oggi rispondere con concrete attuazioni, per ragioni in primo luogo economiche.

Il PTCP di Modena pone tra i propri obiettivi l’adeguamento della SS12, attraverso la previsione di realizzazione di un lungo tratto in nuova sede ad ovest del capoluogo. L’ipotesi avanzata, recepita nel PRG previgente, costituirebbe indubbiamente una soluzione di grande efficacia, ma anche di grande impegno economico, in quanto comporta estesi tratti in galleria ed in viadotto, e si accompagna, non secondariamente,

a rilevanti impatti ambientali rispetto ai quali sarebbe stata comunque necessaria un'attenta valutazione. Inoltre presenta la difficoltà aggiuntiva di essere difficilmente attuabile per stralci funzionali.

Per tali ragioni, da diverso tempo è iniziato un percorso di analisi e di valutazione, che ha visto partecipi diverse Amministrazioni interessate, teso all'individuazione di possibili soluzioni alternative a quella proposta che presentino migliori condizioni di fattibilità, con l'obiettivo di una più ravvicinata realizzazione dell'intervento.

La maturazione degli esiti emergenti da tale percorso fa sì che sia possibile recepire, all'interno della pianificazione strutturale, una soluzione di medio periodo che presenta indubbi vantaggi rispetto alla soluzione originaria, sia in termini di minori costi, sia in termini di minore impatto ambientale, sia in termine di realizzabilità per stralci.

Tale proposta si basa sull'ipotesi di realizzare un primo stralcio costituito dalla variante all'abitato di S. Antonio, da accompagnare con il sul potenziamento ed adeguamento di un tratto di viabilità esistente, rappresentata dalla strada cosiddetta "Pradolino-Malandrone"; questi due interventi, congiunti, potrebbero costituire, in tempi non eccessivamente lunghi, una prima alternativa all'attraversamento dei centri abitati.

La successiva realizzazione del tratto di connessione, necessariamente di nuova previsione, tra Sant'Antonio e Fontana Fredda, permetterà poi di incrementare notevolmente l'efficienza del sistema, giungendo al completamento di un definitivo percorso alternativo al tratto centrale della SS12.

Si propone quindi la sostituzione dell'ipotesi viaria già presente nella pianificazione previgente, prevedendo di conseguenza l'introduzione, al posto del corridoio di salvaguardia originario, di alcuni tratti di nuovi corridoi tesi ad assicurare, nelle porzioni di nuova previsione o di modifica all'attuale sedime esistente, l'attuabilità della nuova ipotesi realizzabile nel medio periodo. In corrispondenza, o nelle immediate vicinanze di tali corridoi, si potrà altresì prevedere la demolizione degli edifici presenti impattati dalla nuova infrastruttura, prevedendone la traslazione all'interno di ambiti adatti ad accogliere l'edificazione.

Per la restante viabilità, fra cui spiccano la SP33 Polinago, classificata come viabilità secondaria di interesse provinciale dal PTCP, e la SP27 che collega il capoluogo con l'altra viabilità principale rappresentata dalla SP4 (fondovalle Panaro) passando per Verica, sono necessari soprattutto interventi di manutenzione, di adeguamento e potenziamento di tipo locale.

#### **4.3.2 – Il miglioramento della mobilità collettiva**

Il miglioramento dei sistemi di mobilità collettiva nel territorio pavullese coincide, ovviamente, con il potenziamento del sistema di trasporto su gomma, tema caratterizzato da aspetti in gran parte di tipo gestionale e organizzativo che esulano ampiamente dagli ambiti di influenza della pianificazione urbanistica.

Pur tuttavia, al fine di perseguire gli obiettivi condivisi, il PSC opera in primo luogo attraverso una coerente ed equilibrata localizzazione delle nuove quote di sviluppo urbano, soprattutto per quello che riguarda la residenza.

Le previsioni di tipo residenziale del Piano si concentrano, anche per tale ragione, in gran parte all'interno del capoluogo e in parte molto minore in quei centri che risultino comunque caratterizzati da una maggiore dotazioni di servizi di base (tali quindi da non

favorire eccessivamente la necessità di mobilità), o comunque in quei centri posti nell'immediata prossimità delle principali direttrici viarie.

In secondo luogo, per il territorio di Pavullo, il miglioramento del sistema di trasporto pubblico su gomma risulta possibile solo attraverso il potenziamento delle funzioni di interscambio e di accessibilità del capoluogo, che rappresenta un importante attrattore per tutti i centri più montani, ma è anche caratterizzato da rilevanti gravitazioni verso Modena e l'area del distretto ceramico.

A tal fine, si prevede la delocalizzazione dell'attuale deposito delle autocorriere, posto in un ambito centrale ed in alcuni orari congestionato, lungo la via Marchiani, all'interno di una struttura ormai inadeguata.

La soluzione individuata prevede la realizzazione del nuovo deposito all'interno dell'area della "Torba", nell'immediata prossimità del capoluogo, in adiacenza al settore sud-orientale, nel quale si localizzano le principali funzioni produttive, terziarie e commerciali del capoluogo.

L'attuale struttura, dove si garantirà la permanenza della fermata del trasporto pubblico, verrà riqualificata, con l'obiettivo di fornire i necessari servizi ai viaggiatori, nonché di assicurare un efficiente interscambio gomma-gomma (incrementando tra l'altro l'offerta di sosta, di cui si è evidenziata la carenza anche all'interno delle analisi del Quadro Conoscitivo, in un ambito prossimo al centro del capoluogo).

### **4.3.3 – La mobilità pedonale e ciclabile**

Pur non ignorando le difficoltà proprie del particolare contesto morfologico, molto differente dalle realtà della pianura, appare comunque doveroso dedicare attenzione anche ai temi della mobilità ciclabile e, soprattutto, della mobilità pedonale.

Se appare infatti difficile ipotizzare l'utilizzo della mobilità ciclabile quale alternativa quotidiana alla mobilità motorizzata, ad eccezione di brevi spostamenti all'interno dei singoli centri abitati (mentre un discorso differente andrebbe dedicato alla fruizione turistica e sportiva), occorre che anche la pianificazione urbanistica, in particolare nella sua dimensione regolativa e operativa, dedichi maggiore attenzione al tema di agevolare la mobilità pedonale e di assicurarne le condizioni di sicurezza, soprattutto all'interno dei singoli centri abitati.

Dal Quadro Conoscitivo emerge infatti come risulti diffusamente irrisolto il tema dei percorsi pedonali protetti ed accessibili a tutti gli utenti della strada, indipendentemente da eventuali situazioni di disabilità.

Pur risultando questo un tema principalmente in capo ad altri strumenti pianificatori (in primis al Piano del Traffico), si assume l'impegno che l'elaborazione del RUE (per quel che riguarda gli interventi sull'edilizia esistente) e del POC (per quel che riguarda i nuovi insediamenti) consideri in modo efficace questi obiettivi, prescrivendo appositi obblighi in capo ai soggetti attuatori degli interventi urbanistici ed edilizi .



## **5 – IL SISTEMA PRODUTTIVO**

### **5.1 – LE CARATTERISTICHE DELL’OFFERTA ATTUALE**

La forte dinamicità economica evidenziata nel Quadro Conoscitivo, che fa di Pavullo il cuore manifatturiero della montagna modenese, decretando un ruolo di eccellenza anche rispetto all'intero territorio regionale, si basa su un importante sistema di aree produttive fortemente evolutosi nel tempo.

Allo stato attuale, tali aree si concentrano in gran parte a ridosso dell'asse primario della viabilità, interessando ormai solo marginalmente l'immediata prossimità del capoluogo (nell'ambito più meridionale) ed in misura maggiore le principali frazioni a sud (Querciagrossa) e, soprattutto, a nord (S. Antonio-Madonna dei Baldaccini).

Si tratta di un sistema relativamente compatto di ambiti produttivi, ormai imperniato sul più recente ambito settentrionale, che rappresenta sostanzialmente una proiezione montana del distretto produttivo dell'area Sassuolo-Fiorano; all'interno di questo ambito, riconosciuto "di rilievo provinciale" dal PTCP, si concentrano gran parte delle notevoli potenzialità edificatorie residue derivanti dal PRG.

Marginale e legata solitamente ad attività di servizio risulta la presenza di aree produttive nelle altre frazioni o commiste a tessuti prevalentemente residenziali.

Le politiche del Piano sono indirizzate, come previsto anche dagli indirizzi del PTCP, alla conferma dei principali poli produttivi esistenti e alla localizzazione di ulteriori nuove eventuali attività produttive esclusivamente nell'ambito specializzato di Madonna dei Baldaccini, lungo la Statale Estense, principalmente nell'ambito di espansione al confine con il comune di Serramazzone.

### **5.2 – GLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

Il Piano Strutturale, nell'individuare gli ambiti di cui all'art.A-13 della L.R.20/2000, identifica gli ambiti specializzati per attività produttive esistenti. All'interno di tali ambiti si distinguono gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più Comuni, e quelli di rilievo comunale.

L'individuazione degli ambiti di rilievo sovracomunale avviene all'interno del PTCP da parte della Provincia, d'intesa con i Comuni. Il PTCP vigente della Provincia di Modena, pur non risultando ancora adeguato alle disposizioni previste dalla legislazione regionale in quanto elaborato ed approvato precedentemente alla data di approvazione della Legge, procede comunque all'individuazione di "poli produttivi di rilievo provinciale", utilizzando una terminologia simile a quella successivamente adottata dalla legislazione provinciale.

Sarà quindi il PTCP in fase di elaborazione e di prossima adozione, in accordo con i Comuni interessati, ad individuare gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, definendone gli obiettivi di qualificazione e sviluppo e dettagliando i contenuti dei previsti Accordi Territoriali.

L'individuazione avverrà, come già anticipato dal Documento Preliminare del PTCP

presentato all'apertura della Conferenza di Pianificazione, "a partire dalla definizione di tali aree nel PTCP vigente", all'interno del quale si individua il polo produttivo "Pavullo (Madonna dei Baldaccini)" tra gli "ambiti produttivi di rilievo provinciale estesi su ambiti intercomunali"

Il PSC dovrà altresì procedere ad individuare e disciplinare le politiche specifiche per gli ambiti specializzati produttivi di rilievo comunale.

### **5.3 – L'AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE**

#### **5.3.1 – L'ambito sovracomunale di Madonna dei Baldaccini**

L'ambito produttivo "Pavullo (Madonna dei Baldaccini)" si estende tra i comuni di Serramazzoni e Pavullo, ricomprendendo diverse ed estese porzioni di aree produttive esistenti e costituisce, all'interno del territorio montano modenese, l'unico ambito produttivo classificato di rilievo provinciale.

Nel 2002 il Comune di Pavullo adottò una variante, successivamente approvata nel corso del 2003, per la localizzazione di nuove potenzialità produttive a rafforzamento del polo produttivo sito in località "Case Zanaroli-Ca' del Lupo" già previsto dalla variante generale al PRG.

La nuova previsione garantiva così un significativo ampliamento del polo produttivo di Madonna dei Baldaccini (solo parzialmente attuato), in piena coerenza con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale.

Anche in virtù di tali scelte all'interno dell'ambito si concentra una notevole potenzialità di espansione residua, che rappresenta la pressoché totalità delle potenzialità produttive residue derivanti dal PRG previgente.

All'interno dell'ambito produttivo sovracomunale andranno localizzate le eventuali nuove attività produttive ad impatto elevato, ossia quelle da localizzare all'interno delle zone produttive di "Tipo 2", in base all'articolo 51 del PTCP vigente (punto 4).

#### **5.3.2 – Indirizzi per lo sviluppo dell'ambito sovracomunale**

Attualmente, risulta in fase di avanzata elaborazione un Accordo di Programma tra i Comuni di Pavullo nel Frignano, Serramazzoni e la Provincia di Modena per l'inserimento di nuove aree produttive in territorio di Serramazzoni e per la definizione delle azioni per la qualificazione e lo sviluppo del polo.

L'accordo, che costituisce uno strumento analogo all'Accordo Territoriale previsto dall'articolo A-13 della L.R.20/2000 prevede le azioni da accompagnare alla realizzazione dei nuovi interventi tese a garantire la sostenibilità delle previsioni, soprattutto per quanto concerne il tema di una realizzazione organica del sistema di reti tecnologiche e infrastrutturali e il tema della viabilità (recependo ed integrando le prescrizioni già precedentemente fornite in sede di variante al PRG).

Il perfezionamento di tale accordo, con l'inserimento delle nuove potenzialità site in comune di Serramazzoni, che andranno a sommarsi al rilevante residuo già citato riguardante il comune di Pavullo, rende non necessario al momento attuale individuare

ulteriori potenzialità insediative destinabili allo sviluppo produttivo in questa sede.

Tuttavia, quando si rendesse necessario, in uno scenario necessariamente di lungo periodo, potranno essere messe in campo ulteriori modeste possibilità di espansione lungo le direttrici evidenziate dallo “Schema di sviluppo urbanistico a medio-lungo termine” che accompagna l’Accordo di programma, individuate in sintonia con le opzioni di sviluppo naturale dell’ambito già prospettate in sede di elaborazione della variante al PRG del 2002 e recepite quali ambiti di potenziale sviluppo dei poli nella tav.1 del PSC.

Il futuro Accordo Territoriale dovrà invece affrontare il tema della qualificazione della porzione più meridionale dell’ambito (Madonna dei Baldaccini), già edificata, o in edificazione, sia in termini di risoluzione delle criticità presenti (rappresentate principalmente dall’inadeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui), sia in termini di interventi di tipo gestionale per la progressiva evoluzione dell’ambito in Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA), come previsto dall’art.A-14 della L.R.20/2000.

### **5.3.3 – Da aree industriali a Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate**

Sulla scia di quanto già parzialmente previsto dal PTCP vigente ed in attuazione della recente legislazione regionale, il PTCP in corso di elaborazione prevede l’evoluzione del sistema produttivo di rilievo sovracomunale verso la realizzazione di aree ecologicamente attrezzate.

Ciascun ambito produttivo di rilievo sovracomunale, infatti, rappresenta un’occasione significativa per attivare politiche tese alla sostenibilità e alla riqualificazione ambientale degli insediamenti; in particolare, rappresentando ciascun ambito una significativa concentrazione di fattori di impatto ambientale (consumi energetici, consumi idrici, produzione di rifiuti, movimentazioni di merci, spostamenti di persone, potenziali emissioni inquinanti) essi sono luoghi privilegiati e prioritari per attivare politiche per la migliore gestione dei rifiuti, per il risparmio idrico, per una gestione sostenibile della mobilità indotta, nonché per il risparmio energetico (in applicazione del “Piano-programma per la promozione del risparmio energetico e dell’uso razionale dell’energia, la valorizzazione delle fonti rinnovabili e l’ordinato sviluppo degli impianti e delle reti di interesse provinciale” che la Provincia deve elaborare ai sensi della L.R. 23/12/2004 n. 26).

Gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale sono quelli prioritari per costruire e promuovere un percorso di progressivo avvicinamento alle prestazioni delle Aree Ecologicamente Attrezzate.

Le Aree Ecologicamente Attrezzate (APEA) sono state previste dall’art. 26 del D.Lgs. 112/98, il quale prevede che le Regioni disciplinano come tali, con proprie leggi, le aree industriali dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell’ambiente, e ne definiscono le forme di gestione unitaria da parte di soggetti pubblici o privati. Lo stesso art. 26 dispone che gli impianti produttivi localizzati nelle APEA sono esonerati dall’obbligo di acquisire le autorizzazioni concernenti l’utilizzo dei servizi ivi presenti ( es. smaltimento reflui, ecc.)

La Regione Emilia-Romagna ha introdotto le APEA nella L.R. 20/2000 e nella Direttiva generale per l’attuazione della L.R. 9/99 sulla “Procedura di valutazione dell’impatto ambientale”, ed ha approvato ocn deliberazione n.118 del 13 giugno 2007, l’Atto di

Coordinamento Tecnico che precisa i requisiti prestazionali da rispettare. Da sottolineare il fatto che, ai sensi della L.R. 20/2000 art. A-14 *ogni area produttiva di rilievo sovracomunale di nuovo impianto deve assumere i caratteri propri delle APEA.*

Secondo la direttiva sulla VIA i criteri da rispettare sono differenziati a seconda che si tratti di aree di nuovo impianto o di insediamenti produttivi preesistenti.

Il Consorzio per le Attività Produttive di Modena ha predisposto un documento di Linee Guide che viene proposto dal Documento Preliminare del nuovo PTCP quale utile indirizzo alla definizione dei criteri e delle condizioni per la realizzazione delle APEA

L'Accordo territoriale che va sottoscritto fra la Provincia e il Comune o i Comuni interessati da ciascun ambito produttivo di rilievo sovracomunale è la sede in cui stabilire l'assetto infrastrutturale ed urbanistico di ciascun ambito, la caratterizzazione produttiva, le opere e le azioni necessarie alla sua qualificazione ambientale ed economica, le modalità del loro finanziamento, le modalità e i soggetti dell'attuazione, anche coinvolgendo soggetti privati.

L'Accordo territoriale è inoltre la sede per attivare gli strumenti necessari per la compensazione finanziaria fra i comuni degli oneri e degli introiti derivanti dagli insediamenti stessi, per perseguire la perequazione territoriale delle risorse.

#### **5.4 – GLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE E GLI AMBITI PER ATTIVITÀ TERZIARIE E COMMERCIALI**

Oltre all'ambito di rilievo sovracomunale, sul territorio di Pavullo, è possibile identificare quattro ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale ed un ambito specializzato destinato prevalentemente ad attività commerciali e terziarie.

Viene infatti classificato ambito produttivo comunale la porzione consolidata di aree produttive presenti nella frazioni di Sant'Antonio, sul lato occidentale della Statale Estense.

Nella porzione sud del capoluogo si localizza l'ambito produttivo "Montemaramagna", che costituisce il primo nucleo produttivo pavullese, ma al cui interno permangono tuttora alcune potenzialità di espansione (per attività principalmente terziarie). Nello stesso settore urbano sorge l'ambito costituito essenzialmente dal recente complesso terziario-commerciale della "Campanella", frutto di una riconversione di ambiti produttivi di più vecchio impianto.

Gli altri ambiti produttivi di rilievo comunale sono individuabili in località Querciagrossa (ambito "La Galeotta", in prossimità dell'aeroporto) e a Sant'Antonio sia nella porzione più meridionale, sia lungo la Statale Estense.

Si tratta in tutti i casi di ambiti non particolarmente estesi, caratterizzati da insediamenti di dimensione eterogenea, perlopiù a ridotto o moderato impatto ambientale, con un predominanza di artigianato di servizi (in tutti gli ambiti) e di usi commerciali (nella porzione meridionale dell'ambito di Sant'Antonio).

Tutti gli ambiti comunali, generalmente di contenuta entità, vengono confermati nella loro consistenza, prevedendo in quanto già presenti nel PRG previgente e ritenuti coerenti con il futuro assetto territoriale di Pavullo. Viene prevista solo la possibilità di

procedere ad adeguamenti ed ampliamenti finalizzati al mantenimento e consolidamento delle attività già insediate e viene inserito un ambito di potenziale espansione a nord di S. Antonio per soddisfare esigenze eventuale ampliamento di attività limitrofe già insediate.

Le possibilità insediative residue andranno finalizzate esclusivamente ad ospitare attività produttive ad impatto moderato, ossia quelle localizzabili anche all'interno delle zone produttive di "Tipo 1", in base all'articolo 51 del PTCP vigente (punto 4).

In sede di RUE verrà disciplinato l'inserimento ex novo o la sostituzione di attività produttive, in particolare per gli ambiti specializzati per attività produttive di S. Antonio, al fine di evitare l'insediamento di attività peggiorative gli attuali impatti ambientali.

## 5.5 –IL DIMENSIONAMENTO DEL PRODUTTIVO

Sulla base delle politiche di piano sopra esplicitate per l'ambito specializzato per attività produttive di rilievo sopracomunale di Madonna dei Baldaccini e per gli ambiti comunali per attività produttive e terziarie/commerciali si riporta uno schema riassuntivo suddiviso per frazione con le indicazioni sul dimensionamento del produttivo che deriva da conferma di PRG e da previsioni di PSC.

Località	Conferme da PRG (mq di ST)	Previsioni di PSC (mq di ST)
Pavullo capoluogo	<b>81000</b>	-
	Nella Valsat: ambiti ASP2.3 e ASP2.4	
Madonna dei Baldaccini	<b>348.100**</b>	<b>40.000</b>
	Nella Valsat: ambiti ASP2.7, ASP2.8, ASP2.9, ASP2.10	Nella Valsat: ambito ASP3.6
Sant'Antonio	<b>34.300***</b>	<b>16.000</b>
	Nella Valsat: ambito ASP2.11 e ASP2.2	Nella Valsat: ambito ASP3.1
Querciagrossa	<b>10.500****</b>	-
	Nella Valsat: ambito ASP2.5	
<b>Totale</b>	<b>473.900</b>	<b>56.000</b>
Totale Conferme da PRG + Previsioni di PSC = 560.800 mq di ST		

Rispetto al residuo di PRG riportano nel capitolo D.1.2 il PSC conferma sostanzialmente quasi tutte le previsioni aggiungendone circa 56.000 mq. È evidente dunque che l'incremento derivato dal PSC si attesta su cifre sostanzialmente marginali rispetto al dimensionamento complessivo e rispondendo di fatto a una esigenza di

completamento di aree all'interno del polo produttivo di Madonna dei Baldaccini.



## 6 – LA MANUTENZIONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI E CONSOLIDATI

### 6.1 – CENTRI STORICI E INSEDIAMENTI STORICI DIFFUSI

Ai sensi della L.R. 20/2000 –art. A -7- “Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica”.

La definizione di legge si applica in primo luogo ai tessuti urbani, ed inoltre per analogia, anche ad “agglomerati e nuclei non urbani”, che tuttavia devono avere una certa consistenza e complessità per essere riconosciuti come centri storici. Ne deriva che singoli edifici o piccoli complessi di edifici rurali, anche se di rilevante pregio storico, vanno tutelati con opportune norme di tutela (ai sensi degli articoli A-8 e A-9) senza per questo essere considerati ‘centri storici’.

La L.R. 20/2000 parla di “tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa”; sono quindi da considerare come tali anche tessuti nei quali è riconoscibile l’impianto originario, anche a prescindere, entro certi limiti, dalla fisica permanenza di edifici storici, ossia anche se gli edifici sono stati estesamente sostituiti.

Il PRG previgente individua delle Zone “A” nei seguenti 16 centri o nuclei: Benedello, Camatta, Castagneto, Frassinetti, L’Amola, Le Coste, Montebonello, Montecuccolo, Monzone, Olina, Pavullo, Renno di Sopra e Renno di Sotto, Serre, Spinzola, Verica.

Il PTCP della Provincia di Modena, riprendendo e integrando le indicazioni derivanti dal PTPR della Regione, individua come centri storici, oltre a tutti i precedenti, altri otto nuclei, e precisamente: Case di Olina, Corogno, Gaiato, Iddiano, Madonna dei Baldaccini, Monterastello, Niviano, Torricella.

Sulla base dei riscontri con la cartografie storica e con la schedatura degli edifici storici che è stata rifatta e aggiornata in questa occasione, si ritiene di condividere l’individuazione del PTCP; il PSC pertanto propone l’individuazione e perimetrazione dei 24 centri e nuclei suddetti.

Nella tavola PSC.1 sono individuati i Centri storici (**ACS**) ai sensi della L.R. 20/2000. Per quelli già individuati nel vecchio PRG è stata perlopiù confermata la precedente perimetrazione della zona “A”, con eventuali integrazioni esclusivamente in chiave maggiormente estensiva; per gli altri viene individuata in questa occasione la perimetrazione sulla base delle ricognizioni e schede di censimento.

Questa notevole quantità di centri e nuclei storici è la più evidente conferma della caratterizzazione storica del sistema insediativo del Frignano, costituito da una rete diffusa e capillare di strutture di piccola dimensione, come avviene nei territori con una orografia articolata e dove erano maggiori le difficoltà di collegamento.



Nei centri storici di norma si applicano le seguenti disposizioni di legge:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

Tuttavia la legge regionale non esclude di individuare, in sede di PSC, specifiche porzioni dei centri storici in cui, per motivi di interesse pubblico, sono ammissibili interventi anche in deroga ai criteri generali suddetti. In particolare il PSC può individuare le parti del tessuto storico urbano nelle quali sono venuti a mancare i caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali originali, in modo da favorire in tali porzioni l'eliminazione degli elementi incongrui e specifici interventi di miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia. Data anche la ridotta dimensione di questi centri storici, al momento non si individuano porzioni specifiche le cui caratteristiche richiedano l'attivazione di queste procedure particolari.

L'altra grande componente dell'insediamento storico è rappresentata dal patrimonio di immobili di epoca storica sorti in forma isolata o in nuclei nel territorio rurale (alcuni dei quali eventualmente ora riassorbiti entro l'espansione moderna dei centri abitati). Si tratta in primo luogo della grande quantità di complessi agricoli e di edifici produttivi rurali di varia tipologia che costellano densamente la campagna, ma anche di edifici e complessi religiosi, nonché di altri manufatti edilizi minori che comunque costituiscono componenti significative del paesaggio.

Il PRG previgente operava già una individuazione e tutela di numerosi edifici sparsi, tuttavia le esperienze di recupero e riuso del patrimonio rurale storico condotte in questi anni non sempre hanno dato luogo ad esiti qualitativi soddisfacenti; hanno a volte determinato una completa demolizione e ricostruzione dell'edificio originario, quindi con la sostituzione del bene intrinseco a favore di una copia; qualche volta hanno dato luogo a reinterpretazioni morfologiche e tipologiche lontane dai caratteri originali. Ciò di fatto ha prodotto la perdita di un certo numero edifici di interesse testimoniale.

Oggi sono mature le condizioni per un'applicazione sistematica della salvaguardia del sistema insediativo storico, estesa a tutte le sue componenti anche minori, quali elementi essenziali della connotazione e dell'identità del paesaggio urbano e rurale. In particolare il territorio rurale viene visto oggi come un territorio sedimentato e storicizzato, concettualmente non dissimile dal centro storico, nel quale far convivere e rendere sinergica la valorizzazione economica delle produzioni agricole e della fruizione turistico-ricreativa con la salvaguardia diffusa degli assetti insediativi consolidati.

Nella disciplina di conservazione del patrimonio storico sparso si riconosce oggi necessario applicare criteri effettivi di restauro e risanamento conservativo, per quanto concerne sia gli edifici che gli spazi liberi di pertinenza, da accompagnare anche con adeguate misure di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intorno. In

particolare è opportuno richiamare il doveroso rispetto dei “criteri tecnico scientifici per la realizzazione degli interventi” contenuti nel Decreto del Ministero per i Beni Culturali 6/10/2005.

Sulla base di queste considerazioni è stata quindi effettuata una nuova schedatura sistematica dei manufatti edilizi di epoca storica presenti in tutto il territorio comunale esterno ai centri storici.

Il risultato di questo ampio censimento è sintetizzato nella Tav. QC.C.1 – Beni culturali e paesaggio del Quadro conoscitivo e nelle allegate schede specifiche, ove sono individuati tutti i singoli beni oggetto di schedatura, le classificazioni e le categorie di intervento (per i beni classificati di interesse storico-architettonico).

Rispetto al precedente censimento, che accompagnava l’ultima Variante Generale al Piano Regolatore Generale, si è reso necessario procedere all’eliminazione, da un lato, di alcuni edifici che non presentavano più caratteri tali da richiedere politiche di tutela (avendo perlopiù perso le caratteristiche che ne determinavano l’interesse storico e testimoniale), ma anche all’aggiunta di diversi edifici, ritenuti al contrario di significativo interesse e non classificati in base alla normativa previgente. Un bilancio di tali azione porta a determinare un complessivo aumento degli edifici oggetto di tutela pari a circa 40 unità, dato questo che viene meglio illustrato e articolato all’interno del Quadro Conoscitivo.

Con riguardo a questo patrimonio edilizio, il PSC ha individuato specificamente quei beni a cui si ritiene di attribuire il riconoscimento di “edifici di valore storico-architettonico”; ossia edifici o complessi di maggiore rilevanza (fra cui necessariamente quelli compresi negli elenchi di immobili tutelati per decreto e ope-legis di cui al DLgs 42/2004), distinguendoli rispetto all’insieme degli altri edifici meritevoli di tutela, che vengono invece considerati “di pregio storico-culturale e testimoniale” (ovvero di minore rilevanza intrinseca) secondo le due tipologie indicate dalla L.R. 20/2000 all’art. A-9 comma 2.

Per i primi il PSC, oltre all’individuazione, attribuisce a ciascuno la relativa categoria di tutela, tenendo conto che ai sensi della LR 20/2000, a questi edifici possono essere attribuite solo le categorie di tutela del “restauro scientifico” o del “restauro e risanamento conservativo” a seconda dei casi. Pertanto l’individuazione di questi beni esposta nel Quadro Conoscitivo e la categoria di tutela ivi attribuita viene assunta non solo come elemento ricognitivo, ma anche come proposta di Piano.

Si ritiene viceversa opportuno e preferibile che, sulla base della schedatura effettuata e sintetizzata nel Quadro conoscitivo e dell’individuazione già operata comunque dal PSC, sia un contenuto pertinente al RUE l’attribuzione a ciascuno edificio e manufatto classificato di pregio storico-culturale e testimoniale della relativa categoria di tutela.

In generale, anche per questi edifici sarà applicabile la categoria di tutela del “risanamento conservativo”, che comporta la conservazione delle caratteristiche tipologiche, strutturali e morfologiche originarie; si ritiene che tale categoria, nelle sue opportune articolazioni e differenziazioni, possa costituire la categoria di primario riferimento anche per queste tipologie di edifici, pur non escludendo, ove necessario, l’applicabilità di altre categorie di tutela che consentono una maggiore elasticità di intervento.

Nella direzione di una complessiva salvaguardia dei connotati paesaggistici ed economici del territorio rurale da interventi diffusi che progressivamente possono

snaturarlo, muovono anche gli indirizzi specifici esposti nel successivo punto 9.4 relativamente alle condizioni per gli interventi edilizi nel territorio rurale, indirizzi riferiti sia agli interventi necessari allo sviluppo delle aziende agricole, sia nel caso di riuso per funzioni diverse di edifici ex agricoli dismessi, anche non di interesse storico o testimoniale.

## **6.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione. L'adeguato livello di qualità urbana è da riferire alle caratteristiche dell'impianto urbanistico e del tessuto edilizio ma anche a valutazioni quantitative e qualitative delle dotazioni territoriali di cui ciascuna zona dispone: reti di urbanizzazione, aree per attrezzature e spazi collettivi (aree a verde di vicinato, parcheggi, etc.), dotazioni ambientali.

In questi ambiti, appunto in quanto considerati 'consolidati' nel loro impianto urbanistico, non si reputano necessarie operazioni di profonda trasformazione o di esteso reimpianto, mentre saranno in generale possibili ed opportuni gli interventi diffusi sulle singole unità edilizie, sia interventi di tipo conservativo per l'ammodernamento e rinnovo degli edifici, sia interventi sostitutivi (demolizione e ricostruzione), escludendo naturalmente questi ultimi nelle eventuali singole unità edilizie che siano tutelate come beni di pregio storico-testimoniale. Gli interventi di iniziativa privata saranno quindi tutti governati dal RUE.

Saranno anche possibili e localmente opportuni interventi pubblici di miglioramento delle dotazioni e attrezzature e di qualificazione dell'arredo degli spazi pubblici; questi andranno previsti nel POC nel quadro della programmazione delle opere pubbliche.

Le perimetrazioni degli ambiti consolidati riportate nelle tavole del PSC includono di fatto la quasi totalità del tessuto urbano non storico presente in ciascun centro e nuclei abitato e destinato a funzioni residenziali (diffusamente prevalenti), a servizi pubblici e privati, attività terziarie e anche attività produttive compatibili con queste funzioni. Comprendono altresì i comparti di espansione per tali medesime funzioni in corso di completamento sulla base delle apposite convenzioni, avendo queste già configurato un sistema di 'diritti acquisiti' per le proprietà dei comparti.

Costituiscono obiettivi generali da perseguire negli ambiti consolidati:

- a) il mantenimento e il rafforzamento del carattere multifunzionale degli ambiti, mediante una disciplina appropriata degli usi consentiti, ponendo comunque la necessaria attenzione alle condizioni di reciproca compatibilità di tali usi e ai livelli delle dotazioni territoriali nei vari contesti specifici;
- b) il mantenimento del livello acquisito di spazi e attrezzature collettive, e ove necessario il suo accrescimento mediante la preferenziale destinazione a spazi collettivi di eventuali aree libere o liberabili;
- c) il miglioramento dell'accessibilità e delle relazioni tra le varie parti urbane, da perseguire mediante l'integrazione della rete di percorsi pedonali e degli spazi di sosta privata e pubblica, una organizzazione della mobilità privata che assicuri condizioni di sicurezza e di contenimento dell'inquinamento acustico, l'abbattimento delle barriere architettoniche;

- d) la qualificazione dell'immagine urbana e il rafforzamento dell'identità dei luoghi, da raggiungere con specifici piani o progetti tematici (piani di valorizzazione commerciale, arredo, iniziative di animazione e socializzazione);
- e) il miglioramento della funzionalità delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche - reti di smaltimento dei reflui, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, barriere antirumore, ecc. -, da perseguire sia attraverso interventi diretti dei gestori delle reti, sia con il contributo dei soggetti attuatori degli interventi edilizi anche alla riqualificazione delle reti di carattere generale.

Tali obiettivi di carattere generale si declinano in forme e misure diverse nei vari contesti locali: anche negli ambiti consolidati sono infatti riconoscibili articolazioni e assetti specifici che, in relazione al diverso livello di funzionalità urbanistica e qualità ambientale che li caratterizza, condizionano o orientano verso particolari e differenti accentuazioni le politiche da praticare al loro interno. Nella tavola PSC.1 sono individuate, all'interno degli ambiti urbani consolidati, porzioni di tessuti con caratteristiche o condizioni particolari di cui sarà utile tenere conto nella stesura della disciplina degli interventi ammissibili che sarà materia del RUE:

- porzioni frutto della progressiva crescita urbana per interventi diretti non pianificati. Laddove siano caratterizzate da bassa densità edilizia e da tipologie edilizie prevalentemente mono-bifamiliari (cosa che avviene in particolare nelle località minori), può essere considerato opportuno che il RUE consenta o favorisca la densificazione (ossia l'incremento dei volumi costruiti), che può fornire la soluzione di singoli problemi abitativi senza bisogno di urbanizzare nuove aree.; Viceversa la densificazione va considerata inopportuna per quelle parti urbane più dense nelle quali le reti infrastrutturali sono già generalmente sovraccariche e che sono talvolta più debolmente dotate di spazi collettivi (verde di vicinato, parcheggi); queste condizioni si ritrovano in particolare in alcune parti degli ambiti consolidati del capoluogo.
- porzioni caratterizzate da unitarietà di impianto urbanistico in quanto frutto di un piano attuativo unitario, di iniziativa pubblica o privata; per questi porzioni, che in genere presentano un buon equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni, la disciplina edilizia del RUE confermerà di norma, salvo esigenze particolari, i parametri di impianto (altezze massime, densità....) del piano attuativo originario.
- porzioni urbane in corso di completamento sulla base di piani attuativi vigenti ad uno stadio avanzato di attuazione. Queste porzioni si possono considerare "Ambiti in corso di consolidamento" e il RUE confermerà di norma i parametri di impianto del PUA vigente, in quanto diritti acquisiti.

All'interno degli ambiti consolidati sono individuate con specifica grafia le principali e più estese aree che ospitano dotazioni territoriali. Fra queste sono utilmente individuati i depuratori e i cimiteri, in relazione ai vincoli di rispetto che comportano.



## 7 – LO SVILUPPO URBANO

### 7.1 – DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DELLA NUOVA OFFERTA ABITATIVA PER LO SVILUPPO URBANO RESIDENZIALE

#### 7.1.1 – Glossario e criteri generali

Si ritiene utile definire preliminarmente alcuni elementi di glossario, ossia il significato specifico che verrà dato nel seguito ad alcuni termini non sempre univocamente intesi.

Per 'orizzonte temporale' del Piano Strutturale si intende non un periodo di validità (essendo esso valido a tempo indeterminato), ma l'arco temporale a cui fanno riferimento le stime sull'evoluzione socio-economica e le valutazioni sulla sostenibilità e sulla gradualità della sua attuazione. La legge regionale non stabilisce in modo rigido quale debba essere l'orizzonte temporale del PSC. tuttavia diverse esperienze di piani strutturali hanno assunto un orizzonte quindicennale, sia perché sembra doveroso per questo tipo di piano andare oltre l'orizzonte decennale che era stabilito per i PRG, sia per l'opportunità di farlo coincidere con un multiplo del Piano operativo, che ha validità quinquennale. Per il PSC di Pavullo si assume quindi un orizzonte temporale pari a 15 anni (ossia grossomodo 2008-2023).

Per '**fabbisogno abitativo primario**' (brevemente 'fabbisogno') si intende l'entità di produzione di nuovi alloggi che occorrerebbe realizzare per fare fronte alla domanda abitativa delle nuove famiglie, stimabile a partire dall'analisi di dinamiche demografiche pregresse e dalla loro proiezione nel tempo fino al termine dell'arco temporale previsto.

Per '**capacità insediativa**' di un'area (o di un insieme di aree) si intende l'incremento massimo di carico urbano, per la residenza e le altre funzioni, che il Piano considera ammissibile e sostenibile in quella area (o insieme di aree).

Per '**capacità insediativa massima**' del Piano si intende la sommatoria della capacità insediativa di tutte le aree (o immobili) per le quali il piano consideri possibile l'urbanizzazione, la trasformazione o il riuso, ossia l'incremento massimo di carico urbano, per la residenza come per le altre funzioni, che si realizzerebbe con la totale e piena attuazione di tutti potenziali interventi.

Per '**dimensionamento**' del Piano, nel caso del PRG tradizionale, si intende sostanzialmente la capacità edificatoria massima; i due termini sono equivalenti. Semplificando, in ciascuna area i diritti edificatori attribuiti dal PRG alla proprietà coincidono con gli indici edificatori, ossia con la capacità insediativa ivi prevista, e il dimensionamento complessivo coincide con la sommatoria delle aree edificabili o trasformabili, ciascuna moltiplicata per il proprio indice di edificabilità. Vi è quindi un rapporto matematico, rigido, fra queste entità; in questa rigidità consiste il carattere "conformativo" del PRG: ad ogni area individuata come 'edificabile' corrisponde una capacità insediativa e questa da luogo a un diritto edificatorio; la loro sommatoria è il dimensionamento del Piano.

Il nuovo PSC deve invece avere la caratteristica fondamentale di non essere 'conformativo', ossia di non dare luogo a diritti edificatori, né a vincoli, salvo quelli cosiddetti ricognitivi (ossia derivanti da leggi o dagli strumenti di pianificazione

sovraordinata). Ciò deve significare che nel PSC le aree urbanizzabili o trasformabili sono individuate solo come delle potenzialità non necessariamente destinate ad avverarsi, e lo stesso vale per le aree che devono andare al formare nuovi spazi pubblici. La conformazione di diritti edificatori e di vincoli urbanistici va demandata all'approvazione del POC, ed è limitata alla sola porzione a cui si conviene di dare attuazione in un periodo di tempo limitato.

Ciò ha fra le altre la conseguenza che il pagamento dell'ICI sulle aree edificabili andrà limitato a quelle inserite nel POC, perché le altre individuate come 'potenziali' nel PSC non lo sono ancora (e non è detto che lo saranno).

Nel caso del PSC, quindi, il tema del dimensionamento va posto e inteso in termini alquanto diversi da come si poneva nell'elaborazione dei PRG e la sua coincidenza con la capacità insediativa massima non è più necessaria, e nemmeno opportuna, se si vuole rimarcare la sua caratteristica fondamentale . di non essere 'conformativo'.

Nel PSC la capacità insediativa massima (per ambiti e complessiva) va definita, almeno in termini di stima (lo chiede la legge e, a prescindere da ciò, è condizione ovvia per svolgere le valutazioni di sostenibilità). Gli ambiti interessabili da trasformazione ovvero idonei per i nuovi insediamenti vanno pure individuati. Infine anche i diritti edificatori è bene che siano precisamente definiti in sede di PSC in relazione a precise casistiche di situazioni di fatto e di diritto.

La novità non consiste quindi nella possibilità di lasciare indefinita ciascuna di tali entità, ma nella possibilità di rendere 'molli', plastici, flessibili i rapporti fra loro, demandando al POC la loro definizione precisa.

Ciò comporta che la capacità insediativa, l'entità dei diritti edificatori attribuibili alle proprietà interessabili dalle trasformazioni e il dimensionamento del Piano, siano definiti ciascuno con metodiche e finalità distinte, e misurati in modo autonomo:

- la capacità insediativa ammissibile in ciascun ambito interessabile da trasformazioni, sulla base di valutazioni di sostenibilità specifiche per tale ambito e degli obiettivi di qualità urbana che si intendono perseguire in tale porzione urbana;
- i diritti edificatori secondo le condizioni di fatto e di diritto e le metodiche della perequazione (vedi il successivo punto 7.2);
- il dimensionamento come frutto di una scelta eminentemente 'politica', a partire da ragionevoli stime di fabbisogno, da valutazioni di sostenibilità complessiva, ma anche in relazione agli obiettivi e alle politiche che l'Amministrazione Comunale intende svolgere, nel quadro della pianificazione sovra-ordinata e della concertazione con la Provincia e gli altri Comuni.

Nel PSC quindi si pone ugualmente l'esigenza di assumere un indirizzo riguardo al 'dimensionamento' del Piano, ma con finalità diverse dal passato: esso diventa una soglia massima di incremento del carico urbanistico e del consumo di suolo, commisurata alla valutazione delle condizioni della sua sostenibilità ambientale, territoriale e sociale, che ci si pone l'obiettivo politico di non superare nell'arco del quindicennio del Piano, e che comporta, al suo esaurimento, di ritornare a confrontarsi con gli interlocutori della Conferenza di Pianificazione riguardo alle condizioni di sostenibilità.

Di conseguenza anche le metodiche per la sua definizione mutano sensibilmente. Se ai fini del PRG era prassi ragionare del dimensionamento delle previsioni residenziali a partire essenzialmente da una valutazione del 'fabbisogno', a sua volta stimato a partire dalle proiezioni sulle dinamiche demografiche, oggi le dinamiche demografiche restano un importante termine di raffronto, ma si confrontano con altre valutazioni, riguardo alla sostenibilità delle reti, all'offerta di servizi, ecc. e con gli obiettivi dell'Amministrazione e le sue risorse.

Inoltre, il dimensionamento deve tenere conto dell'indicazione che la Regione sta discutendo in questa fase: ossia l'introduzione come obbligo di legge, che almeno il 20% del dimensionamento residenziale complessivo dei Piani sia destinato alla realizzazione di abitazioni sociali.

Con il termine abitazioni sociali, o 'edilizia residenziale sociale' (ERS), in questo periodo si fa riferimento soprattutto ad alloggi di proprietà privata con vincolo permanente o duraturo di destinazione all'affitto, a canoni inferiori a quelli di mercato e con forme di controllo delle assegnazioni tali da assicurare che ne usufruiscano gli aventi diritto, ritenendo questa la formula che meglio risponde oggi a segmenti significativi di domanda che non è in condizione di accedere alla proprietà dell'abitazione; ma il termine può comprendere anche l'Edilizia Residenziale Pubblica e la possibilità pro quota di altre formule (quali ad es. l'edilizia in affitto con patto di futura vendita, ovvero quote di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato, ecc.).

Così nel PSC:

- la capacità insediativa complessiva è costituita non solo da diritti edificatori attribuiti a privati ma anche da edificabilità aggiuntiva attribuita alla disponibilità dell'Amministrazione Comunale, da spendere per realizzare edilizia residenziale sociale;
- la capacità insediativa di un'area edificabile non coincide più con i diritti edificatori riconosciuti alla proprietà dell'area stessa, poiché nell'area potranno di norma essere collocate anche quote della capacità edificatoria aggiuntiva attribuita al Comune;
- infine le aree di potenziale trasformazione possono essere individuate in misura 'sovrabbondante', in modo che la capacità insediativa massima complessiva (sommatoria delle capacità insediative riconosciute come sostenibili in ciascuna di esse) sia opportunamente superiore al "dimensionamento" ossia all'orientamento politico che l'Amministrazione Comunale si è data e ha concordato in Conferenza di Pianificazione riguardo alla quantità massima di trasformazioni urbane da mettere in campo nell'orizzonte temporale del Piano. Questa sovrabbondanza di capacità insediativa rispetto al dimensionamento rende esplicito, comprensibile anche al mercato, che non tutte le potenzialità edificatorie verranno sfruttate e poste in attuazione nei POC, ma, al contrario, queste sono, almeno in parte, alternative fra loro.

La definizione di un dimensionamento massimo del PSC e, per altro verso, l'individuazione nel PSC di potenzialità di trasformazione sovrabbondanti e alternative, che peraltro non conformano diritti, consegna in mano al Comune margini di flessibilità nell'attuazione prima impensabili e può introdurre parziali elementi di concorrenza in un mercato da sempre intrinsecamente oligopolistico, dove la concorrenza è sempre stata



una pia illusione.

Vediamo ora, separatamente, con riguardo alla funzione abitativa, gli elementi per la stima del fabbisogno e per l'assunzione di un orientamento riguardo al dimensionamento.

## **7.1.2 - Elementi per il calcolo del fabbisogno abitativo**

### ***Il fabbisogno a partire dalla dinamica demografica.***

Il fabbisogno abitativo primario deriva, in primo luogo, dai fenomeni demografici. Una quantificazione ragionevole del "fabbisogno" per i prossimi quindici anni può essere calcolata a partire da una stima delle dinamiche demografiche e abitative attese e successivamente verificata, alla luce degli elementi emergenti dal Quadro Conoscitivo, al fine di individuare i valori più ragionevoli.

Il dato di partenza è costituito dalla popolazione del Comune al 31/12/06, pari a 16.443 abitanti, che compongono 6.770 nuclei familiari.

Le più recenti analisi demografiche di cui si dispone a livello comunale sono rappresentate dalle elaborazioni del Servizio Statistico della Provincia di Modena che, partendo dalla popolazione residente nei singoli comuni al 2002, stimano il numero di abitanti previsto per l'anno 2014. Per il comune di Pavullo si prevede una crescita di circa 3.100 abitanti nel corso dei 12 anni della proiezione, che determinerebbero una popolazione residente di 18.432 abitanti.

La crescita sino ad ora registrata appare coerente con tale proiezione, in base alla quale si dovrebbe verificare un'ulteriore crescita di circa 2.000 abitanti entro il 2014. Il proseguimento di tali dinamiche durante l'intero periodo di riferimento del Piano determinerebbero una crescita complessiva di circa 3.700/3.800 abitanti, ossia una popolazione finale di circa 20.200 abitanti.

Tale ipotesi è intrinsecamente aleatoria a causa della semplificazione derivante dall'ipotesi di mantenimento degli attuali andamenti demografici anche per gli anni non coperti dalla proiezione demografica.

Va chiarito che il proiettare in avanti fino al 2023 una dinamica precedentemente stimata fino al 2014 implica di considerare il fenomeno della crescita della popolazione come un fenomeno ad andamento lineare; in realtà la proiezione demografica prodotta dalla Provincia ipotizzava una crescita della popolazione tendenzialmente decrescente, ossia più rapida nei primi anni e progressivamente più lenta successivamente, per cui l'incremento 2014-2023 dovrebbe essere inferiore a quello del periodo 2002-2024, ma ciò può considerarsi poco rilevante rispetto all'incertezza di altri fattori in gioco.

In preparazione del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, il Servizio Statistico e l'Osservatorio Economico e Sociale della Provincia di Modena hanno elaborato nuove più aggiornate proiezioni demografiche per il periodo 2006-2015 che tengono conto delle dinamiche molto sostenute degli ultimi anni. In base a tali proiezioni, che non risultano disaggregate a livello comunale, emerge comunque come a livello provinciale si prospetta, nello scenario intermedio, un tasso di crescita più sostenuto di quello calcolato nelle proiezioni precedenti; infatti si avrebbe al 2016 un netto superamento della soglia dei 720.000 abitanti, mentre le proiezioni precedenti, sempre per l'intero territorio provinciale, si attestavano su un valore di poco superiore a

700.000 abitanti. Dalle stesse analisi emerge, inoltre, come l'ambito territoriale che caratterizza il comune di Pavullo si stia qualificando, negli anni più recenti, quale uno dei più dinamici della provincia modenese.

In base a tali confronti, nonostante i notevoli livelli di incertezza che caratterizzano tali ipotesi, appare che la crescita di 3.800 abitanti a Pavullo nel periodo di riferimento del Piano possa risultare verosimile o sottostimata se perdurano le tendenze recenti. Ai fini delle successive valutazioni si assume l'entità potenziale della popolazione finale a 20.300 abitanti.

Sulla base della popolazione prevista, un altro passaggio aleatorio per il calcolo del fabbisogno primario previsto consiste nella stima del numero di famiglie alla data obiettivo, che varia non solo in relazione all'aumento degli abitanti, ma anche, e ancora di più, in relazione al fenomeno della riduzione del numero medio di componenti dei nuclei famigliari (la variazione del numero di componenti per famiglia registrato negli scorsi anni è sinteticamente riportato nella *Tabella 1*).

A partire da un numero di famiglie al 31/12/06 pari a 6.770 unità (dimensione media del nucleo familiare = 2,43 membri), e assumendo l'ipotesi di una popolazione finale di 20.300 abitanti, si può stimare il numero di famiglie al 2020 come segue:

- assumendo l'ipotesi di costanza della dimensione media a 2,43 membri, si avranno 8.354 famiglie (+1.584 rispetto ad oggi); va detto che questa ipotesi non appare verosimile in quanto è possibile un rallentamento del tasso di riduzione della composizione famigliare ma non è pensabile un improvviso arresto completo di tale decremento;
- assumendo l'ipotesi di diminuzione della dimensione media a 2,35 membri (ipotesi ritenuta più attendibile secondo le valutazioni espresse nel QC), si avranno 8.638 famiglie (+1.868);
- assumendo un'ipotesi più spinta di diminuzione della dimensione media a 2,30 membri, si avranno 8.826 famiglie (+2.056).

Per questa via, considerando che ad ogni nuova famiglia corrisponda la necessità di un alloggio in più, la stima del fabbisogno primario oscilla fra i **1.800 e 2.000 alloggi** a seconda delle ipotesi.

### **Tab.1 - Evoluzione della composizione dei nuclei famigliari**

(Fonte: ISTAT 1991 e 2001, Anagrafe comunale 2006)

	1991	2001	2006
Residenti	13379	15119	16443
Famiglie	5035	6026	6770
Numero componenti per famiglia	2,66	2,51	2,43

### ***Il fabbisogno a confronto con il trend di crescita del patrimonio edilizio .***

Un utile elemento di verifica è rappresentato dal raffronto tra la stima del fabbisogno primario e il trend di aumento dello stock di patrimonio edilizio residenziale, per il quale tuttavia sono disponibili dati relativamente esatti solo in occasione delle rilevazioni

censuarie (vedi *Tabella 2*).

Per il territorio del Comune di Pavullo si ha:

- Patrimonio edilizio al 1991: 7.234 alloggi di cui 4.984 occupati e 2.250 non occupati (pari al 45% circa del totale).
- Patrimonio edilizio al 2001: 8.225 alloggi di cui 6.015 occupati e 2.210 non occupati (pari al 37% circa del totale).

Variazione decennale: +991 alloggi complessivi, frutto di un incremento di 1.031 alloggi occupati a fronte di una lieve diminuzione degli alloggi non occupati (-40 alloggi). In pratica l'intera produzione di nuovi alloggi è andata a fornire risposta alla domanda abitativa, lasciando sostanzialmente immutato lo stock rappresentato dagli alloggi non occupati. Per una corretta stima del fabbisogno edilizio registrato durante il decennio si può quindi assumere come 1.031 l'incremento di alloggi che ha coperto la domanda decennale.

In tale ottica interpretativa, pur a fronte di una sostanziale riduzione della quota percentuale rappresentata dagli alloggi non occupati, si evidenzia come il territorio si caratterizzi ancora da un elevato numero di tali alloggi, i quali potrebbero fornire una parte non trascurabile della risposta alla domanda futura in presenza di più efficaci politiche di recupero del patrimonio edilizio esistente che indirizzino in tale direzione parte delle ulteriori esigenze abitative.

Tuttavia non si può trascurare come una parte difficilmente quantificabile di tale patrimonio edilizio inutilizzato sia costituito da seconde case oppure risulti localizzato all'interno di centri minori, spesso caratterizzati da un livello di accessibilità non sempre ottimale e di conseguenza inadatti a fornire risposta alla domanda insediativa che, in considerazione delle caratteristiche del territorio, si concentra nei centri principali ed in prossimità della viabilità principale.

In sostanza, trascurando le opportunità di recupero del patrimonio edilizio esistente e assumendo di proseguire nel tempo il tasso di incremento del patrimonio abitativo registrato nel decennio 1991-2001, la produzione di nuovi alloggi rapportata ad un orizzonte di 15 anni darebbe luogo ad un valore di:  $1.031 \times 1,5 = 1.550$  alloggi circa.

## **Tab.2 - Evoluzione del patrimonio edilizio abitativo**

(Fonte: ISTAT - Censimento generale della popolazione e delle abitazioni)

	1991	2001	Variazione 1991/2001
Alloggi occupati	4.984	6.015	+1.031
Alloggi non occupati	2.250	2.210	-40
% alloggi non occupati	45,1%	36,7%	
<b>TOTALE ALLOGGI</b>	<b>7.234</b>	<b>8.225</b>	<b>+991</b>

### ***Il fabbisogno a confronto con il volume dell'attività edilizia***

Come ultimo elemento di verifica, emergente dal Quadro Conoscitivo, si può, infine, utilizzare il volume dell'attività edilizia, dato che per varie ragioni non necessariamente coincide con quello della variazione dello stock edilizio. In particolare l'attività edilizia è quella di nuova produzione e quindi non registra variazioni in più o in meno del numero

di alloggi in interventi di recupero, né negli interventi di cambio d'uso.

Per l'attività edilizia i dati riportati nel Quadro conoscitivo sono più aggiornati rispetto a quelli sullo stock di abitazioni in quanto riguardano il decennio fra il 1997 e il 2006, durante il quale si sono prodotti 1.366 nuovi alloggi.

I dati sull'attività edilizia evidenziano che la dimensione media degli alloggi prodotti negli ultimi dieci anni è di circa 74 mq di SU e di circa 113 mq. di SC (superficie complessiva comprendente oltre alla SU il 60% delle superficie accessoria); negli ultimi cinque anni la dimensione media risulta leggermente più alta: 77 mq. di SU e 117 mq. di SC. (ai fini dei calcoli successivi della capacità insediativa si assumono valori intermedi e arrotondati rispetto a quelli statistici, e precisamente alloggio medio = 75 mq. di SU e 115 mq. di SC.)

Tale andamento risulta più elevato rispetto alla crescita dello stock nel decennio fra i due censimenti. Ciò può evidenziare un'accelerazione dei ritmi di crescita della produzione edilizia, dinamica ormai consolidata, che ha portato a livelli molto elevati di produzione annuale negli anni di picco rappresentati dal 2000 e 2001, caratterizzati da valori quasi doppi rispetto a quelli registrati negli anni precedenti.

Analizzando l'andamento registrato negli ultimi cinque anni di analisi (2002-2006), nel cui lasso temporale si registra la produzione di 640 alloggi dei 1.366 complessivi prodotti nel decennio si trova una media annua (128 alloggi) che sostanzialmente conferma la media annua registrata nel decennio.

I valori registrati nell'ultimo quinquennio fanno ipotizzare il superamento del picco rappresentato dagli anni di massima produzione e l'attestazione su valori intermedi simili a quelli medi registrati nell'intero decennio, superiori comunque a quelli che caratterizzavano i primi anni '90.

Rapportata ad un orizzonte di 15 anni per mantenere inalterato il ritmo di produzione edilizia dell'ultimo decennio occorrerebbe prevedere la produzione di  $1.360 \times 1,5 =$  **2.040 alloggi**.

Come si vede i tre differenti approcci di calcolo e di verifica sopra riportati giungono per vie differenti a valori che, tenendo conto delle incertezze insite in ogni stima e soprattutto dei diversi orizzonti temporali di riferimento, risultano abbastanza congruenti. In definitiva le stime del fabbisogno primario quindicennale si possono considerare oscillanti verosimilmente **fra 1.800 e 2.000 alloggi**.

### **7.1.3 – Ipotesi di dimensionamento complessivo del PSC**

Il dimensionamento dei Piani Strutturali riguardo alle previsioni di sviluppo del patrimonio residenziale non deriva meccanicamente dai calcoli relativi alle stime di fabbisogno primario, ma deve incorporare, da un lato, gli orientamenti e le conseguenti scelte dell'Amministrazione locale in relazione alle linee di sviluppo del territorio, dall'altro, le valutazioni sulla sostenibilità ambientale, economica e sociale di tali scelte.

In primo luogo, in relazione a proiezioni dei trend demografici che vedono una popolazione complessivamente in significativo incremento è orientamento dell'Amministrazioni governare tale processo, al fine di ricondurlo in un quadro complessivo di sviluppo e sostenibilità.

Ai fini del dimensionamento delle previsioni residenziali, si farà riferimento, alle proiezioni demografiche disponibili elaborate dalla Provincia di Modena, ipotizzando di conseguenza una popolazione di riferimento al 2020 di circa 20.500 persone.

In relazione alla volontà delle Amministrazioni di darsi gli strumenti per rispondere in modo dinamico alle diverse possibilità e componenti dell'andamento della domanda di nuovi alloggi, si assume come 'fabbisogno' un valore alto della forchetta di valori a cui si è giunti in base alle valutazioni precedenti (circa **2.000** alloggi), tale da potere fornire adeguata risposta alle possibili dinamiche demografiche.

Oltre a ciò, il dimensionamento deve tenere conto di altri fattori:

- il grado di incertezza insito in ogni proiezione demografica, soprattutto in situazioni quali quella odierna in cui il fattore che incide maggiormente sugli andamenti demografici è l'immigrazione, e questa, a sua volta, dipende dal modificarsi di politiche definite a livello nazionale ed europeo;
- il grado di incertezza insito nell'evoluzione del rapporto famiglie/abitazioni, ossia nella modificazione dei nuclei famigliari;
- la quota, solo stimabile ma non quantificabile, di edificazione nelle aree urbane (siano esse da riqualificare o di nuovo impianto) che verrà destinata a funzioni complementari alla residenza: commercio di vicinato, servizi pubblici e privati, uffici, artigianato di servizio compatibile con il contesto residenziale, e simili: questa potrebbe in via del tutto preliminare e media essere stimata nel 10%, e quindi una tale percentuale va aggiunta al fabbisogno primario;
- la quota, non quantificabile, di nuove residenze che andrà a costituire seconde case e quindi non darà risposta alla domanda abitativa primaria;
- le esigenze di turnover del patrimonio edilizio che implicano la permanenza di una quota fisiologica di non utilizzo (per manutenzione o ristrutturazione o sostituzione, per compravendita, ecc.);
- la vischiosità del mercato delle aree che può rendere non fattibili interventi che il Piano rende ammissibili (anche se, rispetto al precedente PRG, strumento che soffriva appunto di questa vischiosità, il PSC presenta forti vantaggi e consente alla Amministrazioni margini di flessibilità che riducono sensibilmente i problemi dovuti all'oligopolio delle aree).

L'insieme di questi fattori da considerare fa ritenere proponibile e motivato un dimensionamento complessivo pari a **2.500 alloggi**, ossia il 25% in più della stima assunta per il fabbisogno assunto. Questa cifra (come illustrato al punto successivo) è naturalmente comprensiva di tutte le porzioni non ancora attuate degli interventi urbanistici in corso di attuazione sulla base di Piani attuativi convenzionati e delle previsioni non attuate dei PRG vigenti che si intenda confermare a seguito della verifica di compatibilità urbanistico-territoriale; inoltre deve comprendere non solo gli alloggi realizzabili ex-novo ma anche di quelli ottenibili con interventi di trasformazione o riuso del patrimonio edilizio preesistente, sia urbano che non urbano.

In base a tale ipotesi di dimensione il numero di abitanti che potrebbe raggiungere il Comune di Pavullo ad esaurimento del Piano potrebbe variare, a seconda dell'effettiva

variazione registrata in merito alla composizione del nucleo familiare, tra i 21.300 e i 22.500 abitanti.

Per quanto riguarda le condizioni di sostenibilità di una tale previsione, si veda all'elaborato di VALSAT, per la quale sono indispensabili anche le stime (sia pure di massima) sulla tipologia di interventi (se di recupero o trasformazione di aree già insediate ovvero urbanizzazione di nuove aree) nonché la distribuzione geografica nelle varie località.

## **7.2 – APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

### **7.2.1 – Motivazioni e metodo**

La perequazione urbanistica è metodo disciplinare ampiamente approfondito e affinato sia sul piano concettuale che su quello della prassi di pianificazione, e come tale è divenuto un preciso riferimento operativo anche per la nuova legge urbanistica della Regione Emilia-Romagna (LR 20/2000).

Nell'evoluzione della disciplina urbanistica in Italia, esso trae origine e motivazione nel momento in cui, da un lato, la giurisprudenza ha sancito la decadenza dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio e l'obbligo del loro indennizzo se reiterati, e, dall'altro, il mutare del quadro economico e finanziario degli enti locali ha reso loro sempre più difficile continuare a praticare politiche attive, per i servizi come per l'edilizia sociale, attraverso l'acquisizione delle aree mediante esproprio. Oggi se con uno strumento urbanistico si attribuisce a un'area una destinazione ad uso pubblico che ne inibisce l'edificazione privata e implica l'acquisizione da parte del Comune, l'area deve essere acquistata o espropriata entro cinque anni. Scaduti i cinque anni, il vincolo può essere reiterato per una sola volta e sulla base di specifiche motivazioni che rendono necessario il provvedimento; inoltre il proprietario, a partire dal quinto anno, ha diritto a un indennizzo per il protrarsi del vincolo, che va a sommarsi al prezzo di esproprio.

Questa nuova situazione ha evidenziato i limiti dell'approccio tradizionale e ha reso necessario innovare i metodi con cui si strutturano i piani urbanistici e i meccanismi con cui si acquisiscono le aree che servono alla collettività per sviluppare la 'parte pubblica' delle città senza ricorrere ai vincoli e all'esproprio, e senza che la collettività (il Comune) debba riconoscere al privato per queste aree una rilevante rendita fondiaria (l'incremento di valore rispetto al valore agricolo del suolo), che è generata proprio dagli investimenti pubblici e dalle scelte urbanistiche della collettività stessa.

In questo quadro, da un lato si è individuata e praticata la strada nella negoziazione caso per caso con le proprietà dei suoli, anche a partire dalle proposte dei proprietari stessi, per concordare l'inserimento in PRG delle nuove aree trasformabili, a fronte della cessione al Comune di contropartite più o meno congrue (cessione di aree, realizzazione di opere, ecc.), per lo più attraverso accordi informali e quindi necessariamente poco trasparenti, nel migliore dei casi sanciti in accordi formalizzati.

Dall'altro si è progressivamente elaborato un metodo più strutturato e di valenza più generale, capace di conseguire gli stessi risultati assicurando nel contempo requisiti di equità e di trasparenza delle scelte urbanistiche, e per contribuire a regolare il mercato delle aree secondo regole del gioco definite dalla pubblica amministrazione: appunto la

perequazione urbanistica.

In Emilia-Romagna si sono sperimentate alcune fra le prime applicazioni operative in Italia, a partire dai PRG di Misano Adriatico e di Casalecchio di Reno negli ultimi anni ottanta, a cui hanno fatto seguito applicazioni in vari altri comuni, con diverso grado di generalizzazione, e con risultati generalmente soddisfacenti. In alcuni comuni si è anche già sperimentato ed applicato un impianto normativo che, oltre a prevedere l'acquisizione delle aree in questo modo, assegna al Comune una potenzialità edificatoria aggiuntiva pubblica rispetto ai diritti edificatori 'perequati' riconosciuti ai privati proprietari dei suoli, una quota aggiuntiva di edificazione da spendere sulle aree obbligatoriamente cedute dai privati per realizzarvi edilizia residenziale di carattere sociale; ma occorre riconoscere che nella gabbia stretta del PRG tradizionale questi impianti sono andati incontro a limiti, inevitabili rigidzze e qualche rischio sul piano della tenuta giuridica, se non ben formulati.

La nuova legge urbanistica emiliana (L.R. 20/2000) non solo ha dato riconoscimento giuridico al metodo, ma ha aperto prospettive applicative più ampie ed efficaci.

Ai sensi dell'art. 7 della LR 20/2000, "la perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali".

Poiché, come già evidenziato, la valorizzazione economica – ovvero la formazione di rendita fondiaria - di un'area discende direttamente o indirettamente dalle scelte effettuate dal piano pubblico – ovvero da decisioni della collettività -, si può sostenere che l'obiettivo di equità da perseguire con il metodo della perequazione debba sostanziarsi, oltre che nell'omogeneo trattamento delle proprietà interessate dalle scelte di piano, anche nel recupero in forma di vantaggio pubblico di una parte del plusvalore prodotto dal piano urbanistico stesso, quella parte che eccede ciò che occorre riconoscere alla proprietà per rendere attivabile l'iniziativa di trasformazione prevista.

Proprio perché è la pianificazione a determinare la valorizzazione dell'area privata, è plausibile che il diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà sia tale da assicurare ad essa, a seguito del processo di trasformazione urbanistico-edilizia che interesserà l'area, un normale profitto di impresa, e non un profitto di livello speculativo. E ciò in generale comporta che tali diritti corrispondano a indici di edificabilità più bassi di quelli tradizionalmente attribuiti alla proprietà dai piani urbanistici.

Su questi presupposti, il metodo della perequazione urbanistica consiste, in estrema sintesi:

- nel classificare le aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche in categorie caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto, quindi in modo tendenzialmente oggettivo (ad esempio: aree esterne al perimetro urbano prima classificate come agricole, aree esterne al perimetro urbano già in precedenza edificabili, piccole aree non edificate residue interne al perimetro urbano, aree già edificate e ora dismesse e suscettibili di trasformazione.....);
- nell'attribuire diritti edificatori di pari entità a tutti i proprietari delle aree che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno

del piano urbanistico (ad es, aree edificabili, aree per verde pubblico, per strade o per edilizia pubblica), in modo da non penalizzare nessuna in particolare delle proprietà coinvolte,

- nello stabilire diritti edificatori unitari tendenzialmente bassi (comunque tali da dare luogo ad un valore di mercato che renda conveniente l'intervento) in modo che nell'attuazione del piano l'edificazione che ne consegue possa essere concentrata su una parte limitata delle aree costituenti il comparto interessato dalla trasformazione,
- nel prevedere la cessione gratuita al comune di tutte le altre aree ove non è stata concentrata l'edificazione, anche in eccedenza rispetto alla cessione delle ordinarie dotazioni minime di legge per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- nell'utilizzare tali aree, acquisite così senza esproprio, per attuare le politiche dell'ente locale, vuoi per recuperare le carenze pregresse di aree per attrezzature e spazi collettivi, vuoi per le politiche per la casa.

Il diritto edificatorio assegnato per classi di aree in eguali condizioni di fatto e di diritto sarà concretizzabile direttamente entro la stessa area che lo genera, qualora per essa il disegno urbano previsto dal POC non preveda una destinazione pubblica (o comunque comportante una diretta inedificabilità privata); diversamente il diritto sarà trasferito in aree di altre proprietà non interessate da questo tipo di destinazione (e i proprietari di queste ultime, per concretizzare a loro volta i propri diritti edificatori, saranno tenuti a ospitare l'edificabilità provenienti dalle aree destinate ad usi pubblici).

Al di là del risultato per certi versi strumentale di non imporre vincoli espropriativi e di acquisire aree gratuitamente, la forza concettuale del metodo della perequazione consiste nella trasparenza e nell'equità di trattamento di tutte le proprietà immobiliari coinvolte, e nella sua capacità di agire sugli esiti della rendita fondiaria, non eliminandola, ma incamerandone una quota sostanziosa a favore della collettività. Il contributo alla formazione della parte pubblica della città e alle politiche pubbliche per la casa che viene richiesto ai privati coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche viene 'spalmato' fra tutti i proprietari in proporzione al valore delle loro aree; nessuno viene penalizzato, a tutti viene ridotta la quota di rendita fondiaria che può mettersi in tasca.

Perequazione e flessibilità si possono sposare se, nell'impianto del PSC:

- i diritti edificatori sono prefissati in sede di PSC, non con riferimento a precisate aree ma con riferimento a precise casistiche, sono uguali per tutte le aree nelle medesime condizioni di fatto e di diritto, sono non negoziabili (però trasferibili da area ad area);
- la capacità insediativa massima è definita in sede di PSC, per ciascun centro abitato ovvero per porzioni urbane significative, sulla base di valutazioni delle condizioni generali di sostenibilità con la VALSAT, ma con margini che consentano flessibilità in sede operativa nel collocare e spostare i carichi urbanistici effettivi secondo le opportunità;
- il dimensionamento massimo attuabile nell'orizzonte temporale di riferimento è pure definito in sede di PSC, in esso considerando i residui delle attuazioni in corso, gli ambiti di riqualificazione e quelli per potenziali nuovi insediamenti, e può essere tale da comprendere una quota



significativa di edificabilità aggiuntiva rispetto ai diritti edificatori, nella disponibilità del Comune da spendere per edilizia con connotati sociali,

- le aree di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti sono pure individuate, possibilmente in quantità sovrabbondante rispetto al dimensionamento;
- il carico urbanistico effettivo delle singole operazioni di trasformazione, le funzioni e le densità edilizie attuabili nelle diverse aree, anche oltre e in aggiunta ai diritti edificatori, sono viceversa entità flessibili, negoziabili, variabili progettuali, possibile oggetto di bandi e di accordi con i privati.

### **7.2.2 – Casistica dei diritti di edificatori**

Nelle Norme di attuazione del PSC è esposta la casistica delle situazioni di fatto e di diritto delle aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche. Per ciascuna di tali casistiche vengono forniti i parametri, ossia le regole fondamentali a cui il POC dovrà attenersi nell'attribuire i diritti edificatori.

Il diritto edificatorio rappresenta la potenzialità di edificazione che il POC riconosce e attribuisce ai soggetti proprietari di una determinata area o immobile o insieme di aree o immobili nel caso in cui tale area sia interessata da un comparto di trasformazione urbanistica o sia ceduta al Comune nel quadro di una trasformazione urbanistica prevista nel POC stesso. Il diritto edificatorio diventerà quindi effettivo solo nel momento in cui il POC definisca i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolga detta area ed è attuabile esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel POC. L'entità del diritto edificatorio è espressa in mq di SC ed è calcolata sulla base di un indice perequativo espresso in mq di SC per mq dell'area. Il PSC definisce per ciascuna casistica una forchetta di valori dell'Indice perequativo, all'interno dei quali il valore effettivo sarà stabilito nel POC.

Si danno così, già nel PSC i riferimenti fondamentali per l'applicazione della perequazione urbanistica, pur lasciando al momento dell'elaborazione del POC dei margini di flessibilità da utilizzare in relazione alle condizioni di mercato che si presenteranno in quel momento e che possono variare nel tempo.

Naturalmente, il diritto edificatorio di un'area non corrisponde con l'indice complessivo di densità edilizia che sarà assegnato dal POC a quell'area edificabile (UT); quest'ultimo sarà definito secondo valori urbanisticamente appropriati a quello specifico contesto, e quindi l'edificabilità complessiva di tale area sarà di norma più elevata di quella espressa dal solo diritto edificatorio della proprietà. La differenza fra la capacità edificatoria corrispondente a tale diritto e quella derivante dall'indice UT assegnato al comparto rappresenta la potenzialità edificatoria che dovrà essere trasferita in tale area da altre aree ovvero che il Comune si riserva per la propria manovra per interventi di edilizia sociale.

### **7.3 – STRATEGIA DEL PSC A SOSTEGNO DELLE POLITICHE PER L'ABITAZIONE**

In questo territorio le abitazioni in affitto rappresentavano nel 2001 il 23% dell'intero patrimonio abitativo (erano intorno al 28% solo 20 anni prima), e oggi sono certamente ancora diminuite.

La rarefazione del mercato dell'affitto è una delle componenti principali che determinano una forte difficoltà di accesso al mercato dell'abitazione da parte di fasce crescenti di persone.

Se non si vuole che la percentuale di alloggi in affitto diminuisca ulteriormente ma almeno si stabilizzi intorno al valore attuale, occorrerebbe che anche nella nuova produzione edilizia una quota di almeno il 20% di tutti gli alloggi che si producono sia destinata in modo duraturo all'affitto, sia esso a libero mercato o a canone concordato, e possibilmente che almeno una parte di questa quota sia a canoni calmierati.

A questo proposito giova considerare che anche una quota di offerta edilizia per l'affitto a canone libero di mercato, purché sia assicurato che permanga durevolmente nel mercato dell'affitto, costituisce un elemento utile a calmierare il mercato, poiché contribuisce a diversificare l'offerta e consente alle nuove famiglie di reddito medio di non trovarsi costrette a imboccare la strada del mutuo.

Per il territorio di Pavullo nel Frignano, appare opportuno concentrare la nuova offerta a sostegno delle politiche per l'abitazione nei principali centri, rappresentati oltre che dal capoluogo, da Sant'Antonio e Verica.

L'obiettivo di una significativa nuova offerta di alloggi in affitto rientra fra quelli perseguibili attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica; è infatti possibile prevedere quote di edificabilità in capo al Comune da realizzare negli ambiti per nuovi insediamenti e negli interventi di trasformazione urbana, in aggiunta ai diritti edificatori privati; tali quote di edificazione possono essere concesse in attuazione attraverso bandi o procedure negoziali ai soggetti economici che si impegnano all'affitto e a garantire determinati requisiti sociali del prodotto (durata, canoni, ecc.).

Ciò però richiede che ci si orienti a dedicare a questo obiettivo una parte importante delle risorse pubbliche ricavabili dall'applicazione della perequazione urbanistica, dedicando di conseguenza minore spazio ad altre possibili utilizzazioni delle medesime risorse (realizzazione di nuove dotazioni territoriali, di nuove infrastrutture, o altro).

I PSC così concepiti mettono le Amministrazioni Comunali in grado di governare nel suo complesso il problema della casa attraverso strumenti efficaci di acquisizione, programmazione, convenzionamento, applicabili all'intera gamma delle modalità insediative, strumenti che come si è visto sono oggi disponibili in modo non sistematico.

L'intervento pubblico nell'edilizia residenziale si può esercitare sul 100% degli ambiti soggetti a POC (pressoché tutta la nuova previsione dei PSC).

Una delle scelte strategiche dei PSC consiste nel fatto che la politica della casa possa trarre vigore dall'azione combinata dei PSC e dei POC, in quanto tutti gli interventi significativi (soggetti a POC, quindi a programmazione pubblica e ad accordo convenzionale obbligatorio) sono assoggettati in generale, su tutto il territorio, a due tipi di obblighi:

- concorrere alle dotazioni territoriali (cessione gratuita di aree extrastandard, realizzazione di opere extraoneri, cessione gratuita di diritti edificatori)
- concorrere all'offerta di edilizia abitativa nelle diverse forme che la legislazione regionale prevede per l'intervento pubblico nel settore abitativo.

Il controllo pubblico sulle aree da destinare ad interventi abitativi di tipo sociale si potrà quindi applicare, oltre che attraverso meccanismi simili a quelli del PEEP (il comune destina nel POC una serie di aree a interventi di ERP, acquisisce le aree e le assegna in diritto di superficie agli operatori che realizzano edilizia sovvenzionata e convenzionata), attraverso la previsione della cessione gratuita al comune, all'atto dell'attuazione del Piano, di una parte delle aree da destinare ad interventi urbanistici, utilizzando diritti edificatori pubblici che il Comune definisce in sede di POC: questo secondo meccanismo elimina l'esigenza di attivare procedure di esproprio (spesso di iter lungo e complesso) e dà al Comune garanzia di disporre di un proprio patrimonio di aree su cui intervenire nelle diverse modalità previste dalla legge.

La programmazione dell'offerta abitativa potrà giovare dello strumento dell'edilizia convenzionata, in base a quanto previsto dalla legge regionale (L.R.24/2001), stabilendo il canone di locazione di abitazioni da realizzare (o da recuperare) per la locazione permanente o la locazione a termine, e per la definizione del prezzo di cessione nel caso di interventi che godano di contributi in conto capitale o in conto interessi per l'acquisto, il recupero e la costruzione di abitazioni (art.13 L.R.24/2001).

Per svolgere una politica abitativa incisiva il Comune deve quindi prioritariamente promuovere la realizzazione e il recupero di abitazioni pubbliche e la realizzazione e il recupero di abitazioni in affitto, permanente e temporaneo, sia accedendo ai contributi regionali in materia, sia attraverso forme dirette di accordo con operatori disponibili al convenzionamento. Questa offerta, da non concentrare in quartieri "speciali", ma da distribuire in tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, è in grado di dare risposta ai bisogni abitativi delle fasce sociali più deboli, anche perché può essere modulata e mirata agli effettivi bisogni riscontrati nella realtà del territorio.

Le altre tipologie di offerta (in particolare la promozione dell'acquisto della prima casa) possono essere perseguite con le modalità previste dalla legislazione regionale, fruendo dei benefici diretti (contributi regionali) e indiretti (defiscalizzazione locale) previsti.

La disponibilità di una quota rilevante dell'offerta residenziale totale che i PSC potranno destinare a queste politiche rappresenta una pre-condizione utile alla messa in campo di strategie di intervento e politiche abitative realmente efficaci.

#### **7.4 – CRITERI DI QUALITÀ PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO: IL RUOLO DEL POC E DEI PUA**

All'interno di regole perequative di carattere generale, il PSC definisce obiettivi e scelte specifiche, assegnando al POC il compito di perfezionare, anche attraverso il confronto tra opzioni diverse, gli accordi necessari a rendere efficace l'attuazione del piano.

E' infatti indispensabile, per un reale successo dei nuovi strumenti, conciliare concretamente un sistema di obiettivi:

- di qualità delle politiche urbanistiche e ambientali (nessuna forzatura rispetto ai criteri della sostenibilità),
- di equità tra condizioni proprietarie (perequazione intesa come modalità di redistribuzione fra i privati di oneri e benefici connessi alle scelte urbanistiche),

- di redistribuzione degli oneri tra privati ed ente pubblico (reinvestimento sociale di quote significative di rendita immobiliare generata dalle scelte urbanistiche)
- di efficacia degli interventi (selezione per strategicità rispetto agli obiettivi, per qualità delle proposte, per tempestività dell'attuazione).

In questo senso appare evidente il ruolo fondamentale che assume il POC nell'orientare le politiche e definire scelte e programmi, non solo per dare concretezza alla programmazione e attuazione del PSC, ma anche per declinare correttamente i suoi obiettivi attraverso un'attività di pianificazione permanente. Quest'ultima si deve fondare anche sulla capacità di definire tempi e modalità delle trasformazioni, di dare luogo ad esiti di elevata qualità urbana, di monitorare nel tempo l'efficacia degli esiti.

Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, il POC contiene, per gli ambiti per nuovi insediamenti:

- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;
- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

Già da quanto esprime la legge si comprende come il POC sia cosa diversa, più impegnativa e ricca di contenuti rispetto al Programma Pluriennale di Attuazione del PRG: il POC non attua semplicemente una graduazione temporale delle attuazioni, ma ne definisce i contenuti.

Ma sulla base degli indirizzi di politica urbanistica di cui ai punti precedenti, e in particolare dei criteri di applicazione della perequazione urbanistica, il ruolo del POC si arricchisce ulteriormente, con particolare riferimento alla programmazione dello sviluppo dei servizi pubblici e dell'edilizia sociale; e all'acquisizione delle risorse necessarie per la loro realizzazione; esso diventa la sede:

- per definire la programmazione degli interventi in materia di servizi e di attrezzature e spazi collettivi, sulla base dell'individuazione delle carenze quali-quantitative presenti in ciascun abitato o porzione urbana, dell'individuazione delle aree che possono essere acquisite a titolo gratuito e delle opere che possono essere attuate da soggetti diversi dal Comune attraverso l'attuazione di interventi di sviluppo urbano, e della individuazione delle eventuali ulteriori aree che dovranno essere acquisite o opere che dovranno essere realizzate direttamente dal Comune;
- per definire le modalità e condizioni di utilizzo dei diritti edificatori, attraverso la perimetrazione di comparti, l'individuazione delle aree ove

trasferire e concentrare l'edificazione, la definizione del concorso necessario di ciascun intervento alla realizzazione delle dotazioni territoriali dentro e fuori dal comparto, e in particolare l'individuazione delle risorse da fornire e delle aree da cedere per spazi collettivi, da collocarsi laddove sono più utili, anche in relazione alle carenze pregresse del contesto;

- per definire la cessione gratuita al Comune delle restanti aree che hanno maturato, attraverso trasferimento, i rispettivi diritti edificatori e le modalità della loro utilizzazione, in relazione alle esigenze che si ritengono prioritarie, o direttamente da parte del Comune, o con assegnazione ad altri soggetti attraverso bandi per l'edilizia residenziale pubblica;
- per la negoziazione di accordi con gli stessi soggetti attuatori privati la realizzazione interventi a favore del diritto alla casa, anche in forma di quote di edificazione aggiuntive ai diritti edificatori, sulla base di convenzioni che ne assicurino una duratura e significativa finalità sociale.

La selezione dei comparti da inserire nel Piano Operativo quinquennale potrà essere fatta con apposite procedure di evidenza pubblica: bandi con i quali si indicano gli obiettivi dell'Amministrazione e si richiede ai soggetti privati la disponibilità a contribuirvi. Si ha qui un primo momento cruciale di valutazione qualitativa delle operazioni proposte. In questa fase, la definizione del comparto attuativo, anche ad arcipelago, della densità massima ragionevole, degli obiettivi da assicurare in materia di servizi e/o di edilizia sociale devono trovare una prima formalizzazione subordinando l'effettivo inserimento nel POC alla sottoscrizione di accordi impegnativi, anche sul piano economico, accompagnati da congrue garanzie.

Per assicurare la propria efficacia, ovvero per garantire che le sue previsioni vengano realmente attuate nell'arco quinquennale di riferimento, il POC deve assumere un carattere il più possibile cogente anche nei confronti degli operatori privati coinvolti nelle attuazioni. A tal fine si ritiene opportuno che l'inserimento nel POC di una determinata area per nuovi insediamenti di attuazione privata venga subordinato alla sottoscrizione da parte dell'attuatore di un atto d'obbligo o altra forma di impegno formale, come ad esempio l'Accordo con i privati ex art. 18 LR 20, che - ferma restando per gli aspetti di sua competenza la convenzione urbanistica del PUA del comparto -, sancisca preliminarmente i tempi e le quantità di attuazione anche degli interventi nelle aree private. Importante sarà poi inserire in questo atto precise forme di garanzia degli obblighi assunti nei confronti del Comune: ad esempio, una specifica garanzia fidejussoria, da incamerare in caso di inadempienza allo scadere del POC, o la subordinazione del reinserimento della previsione non attuata nel successivo POC all'incremento dei benefici pubblici (edilizia sociale, dotazioni territoriali) associati a tale previsione, o entrambe le ipotesi.

Le previsioni dei POC, di durata quinquennale, dovranno essere dimensionate con la necessaria ponderazione rispetto all'arco temporale di riferimento quindicennale assunto dal PSC, e quindi della gradualità con cui le previsioni di quest'ultimo è opportuno vadano attuate, anche in relazione alla capacità di assorbimento del mercato edilizio.

Ma un secondo momento altrettanto importante per la qualità degli esiti finali è quella della valutazione e approvazione dei Piani urbanistici Attuativi, che deve essere intesa e praticata come una fase di vera e propria condivisione della progettazione.

Anche se è il privato il soggetto proponente e promotore, il momento dell'esame e dell'approvazione dei PUA non deve essere inteso come mera verifica di rispondenza della proposta alla normativa, ma come valutazione della qualità della proposta dal punto di vista degli effetti urbani e dei vantaggi per la collettività

Troppo spesso in passato, in tanti comuni, i PUA sono stati progettati ed approvati quasi come un atto dovuto, con scarsissima attenzione agli effetti sul paesaggio e al funzionalità e fruizione delle parti che verranno realizzate e cedute come parti della città pubblica:

- tipologie che comportano forti sbancamenti del terreno, alterazioni del paesaggio, altezze eccessive; scarsa attenzione agli aspetti di collocazione ed esposizione degli edifici ai fini dell'efficienza energetica;
- aree a verde pubblico ricavate nei ritagli di ciò che resta dopo il migliore sfruttamento dei lotti edificabili, quindi aree frammentarie, a volte scoscese, non godibili, di manutenzione difficile e onerosa e di nessuna effettiva utilità,
- viabilità con sezioni minime, priva di alberature, percorsi pedonali discontinui e mal collegati con ciò che sta all'esterno del comparto;
- parcheggi in localizzazioni scarsamente utili, anch'essi privi di alberature ombreggianti.

Occorre invece considerare che il sistema degli spazi pubblici e gli effetti paesaggistici sono quelli più duraturi delle trasformazioni che si realizzano, più duraturi degli stessi singoli edifici, che possono nel tempo essere modificati o sostituiti.

Occorre allora che la qualità e funzionalità di questi aspetti diventino elementi fondativi della progettazione dei piani particolareggiati, e che diventino oggetto di confronto, trattativa, rifacimento fino a trovare soluzioni soddisfacenti per la collettività.

#### **7.4.1 – Previsioni residue del PRG e ipotesi di dimensionamento delle ulteriori potenzialità da introdurre**

Il Quadro Conoscitivo illustra in forma analitica le potenzialità residue derivanti dal PRG previgente, evidenziando un quadro contraddistinto da potenzialità residue significative.

I dati forniti nel QC sono aggiornati al 31/12/06

Parte delle potenzialità residue deriva da lotti non ancora edificati, ma in corso di attuazione in base a Piani urbanistici attuativi convenzionati. Tali previsioni costituiscono quindi, a tutti gli effetti, dei 'diritti acquisiti' che il PSC valuta congruenti con l'impianto complessivo del piano (e che per questa ragione vengono ricompresi all'interno degli ambiti urbani "consolidati"). Tuttavia, anche queste potenzialità edificatorie residue vanno considerate nel dimensionamento, in quanto parteciperanno, al pari delle nuove previsioni, a fornire risposta alla domanda futura stimata nel periodo di riferimento del Piano.

Un'altra quota di potenzialità deriva dalle previsioni del PRG di cui non è ancora stata avviata l'attuazione e che si ritiene possibile confermare a seguito delle opportune verifiche di sostenibilità urbanistico-territoriale.

Un'ulteriore risposta al fabbisogno insediativo primario potrà derivare, infine, dagli interventi di recupero, ammodernamento e riuso del patrimonio edilizio preesistente, sia nei centri urbani che nel territorio rurale.

Il calcolo della quantità di ulteriori aree, attualmente agricole, che potrà essere necessario urbanizzare, deriverà quindi dalla differenza tra il dimensionamento complessivo previsto e le potenzialità derivanti da previsioni in corso e dai possibili interventi di trasformazione e riuso del patrimonio edilizio preesistente.

Nella tabella seguente si riporta la ripartizione dell'articolazione del dimensionamento previsto che sarà oggetto di monitoraggio in sede di POC.

**Tab. 3 – Articolazione del dimensionamento previsto**

		SC	Alloggi teorici
<b>A</b>	<b>Dimensionamento complessivo massimo quindicennale</b>	287.500	<b>2.500</b>
B	Edificabilità residua in comparti attuativi approvati (diritti acquisiti)	104.075	905
C	Stima dell'offerta aggiuntiva da recupero e riuso di edifici rurali	23.000	200
D	Stima incremento offerta da interventi diretti negli ambiti consolidati	6.900	60
E	<b>Totale interventi diretti</b> (ossia non governati dal POC) (B+C+D)	133.975	<b>1.165</b>
<b>F</b>	<b>Nuovi interventi programmabili con il POC (differenza tra A e E)</b>	153525	<b>1.335</b>
	<b>di cui:</b>		
G	- in ambiti per nuovi insediamenti (comprensivi delle aree edificabili del PRG non attuate e confermate <sup>3</sup> )	146.625	1.275
H	- nelle località minori, per interventi minuti non pre-localizzati	6.900	60
I	- per edilizia residenziale sociale (20% di F)	30705	267

<sup>3</sup> Per memoria, si richiama che la quantità di alloggi realizzabili allo stato di oggi ai sensi del PRG nelle aree edificabili (B e C) non in attuazione, risulta pari a 570 alloggi, ma questo dato ha un valore di mero raffronto in quanto è ricavato secondo i parametri di edificabilità attribuiti a ciascuna area nel PRG previgente, che non necessariamente coincideranno con quelli che potranno essere definiti in sede di POC in applicazione dei criteri di perequazione urbanistica.

#### **7.4.2 – La struttura policentrica di Pavullo**

Le ipotesi di localizzazione delle nuove potenzialità insediative, e di conseguenza l'individuazione delle potenziali direttrici di sviluppo, non possono non confrontarsi con le caratteristiche territoriali e insediative che hanno storicamente caratterizzato il comune di Pavullo che, con i suoi 144 Km quadrati di estensione, rappresenta per estensione il secondo comune della Provincia.

Pavullo ha una densità di popolazione che, pur presentando, come è ovvio, valori notevolmente inferiori rispetto alla media provinciale, risulta molto elevata rispetto a tutti gli altri comuni della montagna.

Il sistema insediativo si struttura principalmente attorno al capoluogo, la cui consistenza spicca in tutto il territorio montano non solo a livello provinciale, ma anche per una storica presenza di numerosi centri minori. Tali centri, di diversa consistenza, ma che non raggiungono quasi mai i 300 abitanti, attestandosi spesso su valori inferiori ai 100 abitanti, hanno svolto e svolgono un'importante funzione di presidio del vasto e complesso territorio comunale.

Obiettivo del Piano dovrà essere la conservazione dell'identità dei centri abitati; a tale riguardo va formulata una proposta di sviluppo della articolazione urbana selettiva e sostenibile, tenendo conto da un lato degli indirizzi formulati dal PTCP al riguardo, già richiamanti nel precedente punto 1.1.3, ma non in modo meccanico, bensì mediandoli e adattandoli all'impianto storicizzato della struttura insediativa locale. Tale proposta, tuttavia, più che dagli indirizzi del PTCP, sarà soprattutto condizionata dai notevoli vincoli di varia natura e dalle significative ed estese aree di tutela che caratterizzano, come è naturale, un territorio fragile e prezioso come quello di Pavullo.

In ottemperanza all'approccio derivante dai principi propri della LR20/2000, vi sono, non ultimi, gli aspetti della sostenibilità infrastrutturale, sia per quanto riguarda il tema dell'accessibilità, sia per quanto concerne gli aspetti dei servizi a rete, relativamente ai quali, da tempo, gli enti competenti e l'Amministrazione Comunale hanno avviato politiche di potenziamento e adeguamento, pur restando ancora diverse situazioni di criticità di cui appare indispensabile giungere ad una definitiva risoluzione.

In tale complesso quadro, il PSC propone uno sviluppo urbano che dovrà procedere parallelamente a un contemporaneo e coerente adeguamento del sistema dei servizi, nella coscienza, sempre più matura, di una ineludibile correlazione tra la domanda di residenzialità e la contestuale domanda di servizi di base.

I nuovi potenziali insediamenti vengano quindi localizzati essenzialmente in centri già dotati di un'offerta minima di dotazioni di base, tale quindi di essere in grado di fornire risposta quanto meno alla domanda di servizi di uso quotidiano, privilegiando comunque i centri già dotati, o che sia possibile dotare, di una gamma più completa di dotazioni territoriali.

#### **7.4.3 – Le alternative di localizzazione delle potenzialità insediative**

In sede di conferenza di pianificazione sono state sottoposte agli enti partecipanti le alternative di localizzazione delle potenzialità indicative sotto forma di direttrici di sviluppo urbano.



Successivamente nel corso della stesura definitiva del PSC sono state individuati puntualmente quegli ambiti completamente ineditati, che potranno essere assoggettati ad interventi di trasformazione, previo inserimento in POC, per ospitare la prevista domanda di localizzazione di nuovi insediamenti urbani.

Gli ambiti di potenziale sviluppo urbano risultano più ampi di quelli effettivamente necessari in base al dimensionamento previsto dal Piano, anche per dare luogo, almeno in parte e nei limiti del possibile, a possibilità di sviluppo alternative e concorrenziali, condizione di cui abbiamo già evidenziato la vantaggiosità nel precedente punto 7.1.1. Tale soluzione è risultata percorribile in quanto le analisi sviluppate in sede di Quadro Conoscitivo, e le connesse valutazioni conclusive, hanno evidenziato la disponibilità di una quantità sufficiente di ambiti idonei caratterizzati da condizioni di sostenibilità (come illustrato nelle schede di Valsat, nelle quali si analizzano altresì i condizionamenti e gli interventi necessari da attuare per ogni singolo ambito), benché il complesso quadro derivante dalle caratteristiche del territorio e dei connessi vincoli da esse derivanti, abbia evidenziato come tale disponibilità risulti poco più ampia di quella effettivamente necessaria.

Il solo criterio plausibile su cui impostare l'eventuale selezione, una volta accertata la sostanziale omogeneità delle condizioni di tipo 'oggettivo' tra aree differenti, sarà quello dell'interesse pubblico aggiuntivo che il potenziale soggetto attuatore di un'area si impegna a concretizzare rispetto al potenziale soggetto attuatore di altra area: in forma ad esempio di opere e servizi pubblici, di edilizia residenziale sociale, ecc.

Il quadro delle specifiche opzioni di interesse pubblico da perseguire è funzione di esigenze molteplici e mutevoli nel tempo, che possono essere con buona sicurezza individuate, caso per caso, in una programmazione di breve e medio termine – come è quella quinquennale del POC –, ma che male si conciliano con l'arco temporale, assai più esteso, del PSC. Ad esempio, l'esigenza oggi primaria di arricchire il patrimonio abitativo per l'affitto a prezzi calmierati, potrebbe in una determinata fase essere sopravanzata da esigenze di intervento sul versante delle opere pubbliche, o dei servizi sociali, e viceversa.

Su questi presupposti, si ritiene dunque del tutto opportuno affidare ai POC il compito di selezionare le soluzioni a maggior contenuto di interesse pubblico, entro lo spettro di soluzioni potenziali prefigurate dal PSC, e nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo da questo prestabilito.

#### **7.4.4 – Individuazione degli ambiti di potenziale nuovo insediamento urbano (l'articolazione territoriale del dimensionamento del PSC)**

In primo luogo si conferma l'unicità del Capoluogo del Frignano, che si presenta come il solo centro dotato di una gamma ampia e completa di servizi di base, oltre che di servizi di rango sovracomunale e di interesse generale, e che appare come il naturale recettore della quota decisamente maggioritaria delle nuove potenzialità di offerta abitativa.

Anche in questo caso, tuttavia, le nuove potenzialità dovranno essere accompagnate e partecipare attivamente all'adeguamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali a rete: tra gli aspetti emergenti evidenziati dal Quadro Conoscitivo risultano la realizzazione del nuovo polo scolastico comunale e l'adeguamento del sistema fognario complessivo, ormai inadeguato, sia a livello dimensionale che a livello

funzionale, alle nuove dimensioni raggiunte dal capoluogo.

Tutti gli ambiti di potenziale sviluppo urbano sono evidenziati all'interno della tavola 1 del PSC, sia per il Capoluogo, sia per le frazioni, e risultano idonee riguardo al sistema dei vincoli di tutela delle risorse ambientali e storico-culturali e delle condizioni di fragilità del territorio (in particolare rispetto alle condizioni di rischio idrogeologico e geosismico) evidenziate e mappate nelle tavole n. 2 e n.3. Eventuali interferenze con il sistema dei vincoli e delle tutele sono comunque indicate nella Valsat definitiva che fornisce a questo proposito indicazioni sulle mitigazioni e sulle condizioni attuative degli ambiti finalizzate a superare le criticità individuate

Per il Capoluogo di Pavullo, le principali potenzialità si concentrano indubbiamente nel settore posto a ovest del centro abitato (sia a nord del campo sportivo, sia nell'intero settore sud-occidentale fino a includere l'area che verrà interessata dall'edificazione del PEEP, mentre potenzialità più ridotte possono essere individuate nel settore nord-occidentale (in prossimità delle recenti lottizzazioni denominate "Piantona" e "Verzanella") e nel settore sud-orientale (in prossimità della meno recente lottizzazione denominata "Loggia-Loggetta" e della più recente "Monte della Campana"), nonché un modesto ampliamento del nucleo residenziale posto a sud-est dell'ambito produttivo comunale "Montemaramagna".

Mentre negli ultimi casi si tratta di potenzialità insediative non rilevanti, che andrebbero a completare edificazioni già attuate, o in fase di attuazione, dando in alcuni casi completezza al sistema delle dotazioni lasciato incompiuto, per l'ambito occidentale si tratta di una potenzialità consistente, che rappresenta l'opzione strategica per il futuro del capoluogo.

L'ambito in questione, già parzialmente coinvolto in occasione della più recente variante specifica al PRG, è costituito dalla conca che si estende a occidente del piccolo colle (Monte Pietro) prospiciente con l'opposto versante il centro dell'abitato di Pavullo, conca nella quale è già ubicato lo stadio comunale. Un ambito di facile e diretta accessibilità, oltre che dal centro dell'abitato, anche dall'intero quadrante occidentale dell'abitato innervato dall'asse di via Marconi – via Matteotti, e che presenta ampi settori a media e bassa acclività e di buona esposizione al soleggiamento e che, anche per tale ragione, è stato individuato qual è il più idoneo per la realizzazione del nuovo polo scolastico comunale.

Nella parte più meridionale, l'ambito può arrivare ad interessare una piccola area, non attuata, destinata dal PRG ad ospitare attività ricettive, e può spingersi fino a raggiungere l'area pressoché pianeggiante compresa tra il comparto PEEP denominato "la Sbrugna", in fase di attuazione, e la strada per Montecuccolo.

Lo sviluppo dell'ambito è stato definito in modo da non intaccare, in primo luogo, l'integrità del sistema paesaggistico Monte Pietro-Le palazzina e del crinale Casa Bellei-Casa Bighinello (appositamente assoggettato dal PSC a specifica tutela), obiettivo che è stato altresì declinato in specifiche prescrizioni nella relativa scheda di Valsat dell'ambito.

L'attuazione dell'intervento dovrà altresì essere oggetto di una progettazione unitaria, che preveda in particolare la realizzazione di un adeguato assetto infrastrutturale teso ad assicurarne una buona accessibilità. Obiettivi fondamentali saranno, nella porzione settentrionale, la realizzazione di una viabilità che, passando ad ovest del nuovo insediamento e dello stadio, colleghi la strada per Frassinetti con la via Braglia ed

un'ulteriore viabilità che, nella porzione meridionale, colleghi la stessa via Braglia con la via Serra di Porto, realizzando in tal modo un percorso a servizio dei nuovi insediamenti in direzione nord-sud, ovviamente con funzione solo locale.

Sul fronte orientale della porzione storica del Capoluogo, infine, che non presenta ormai più possibilità di nuovo insediamento, costituendo un ambito storicamente consolidato da considerarsi paesaggisticamente ed ambientalmente definito, si prevede, in prossimità dell'ospedale una potenziale direttrice di sviluppo, da destinarsi sostanzialmente all'ampliamento delle dotazioni territoriali esistenti.

Ormai di significativo rilievo appare altresì la frazione di Sant'Antonio che, anche a seguito dei più recenti sviluppi ancora in corso, presenta una incrementata consistenza demografica ed una discreta presenza di servizi di base, oltre che un ottimo livello di accessibilità ed una notevole vicinanza al capoluogo. Per tale centro appare naturale, sempre compatibilmente agli aspetti di sostenibilità sopra evidenziati, prevedere un rafforzamento con l'obiettivo di dare completezza e coerenza ad un disegno che appare ancora incompiuto.

Nel resto del territorio, emergono infine le frazioni di Verica (che si segnala quale terzo centro abitato del territorio comunale per consistenza e per la funzione storica di presidio di un'ampia porzione di territorio, e le frazioni più settentrionali (Coscogno e Montebonello), caratterizzate principalmente da una posizione privilegiata, grazie a un alto livello di accessibilità e alla relativa prossimità agli ambiti produttivi. A Verica non vengono prospettate nuove possibili linee di sviluppo in quanto sono presenti consistenti aree edificabili residue del PRG previgente che vengono confermate come ambiti di potenziale insediamento, anche modificandone la destinazione d'uso (da artigianale a residenziale).

Salvo che per il capoluogo e S. Antonio, per gli altri centri sopra citati l'ipotesi di sviluppo edilizio e la sua consistenza non può prescindere, come anticipato, da una riflessione, oltre che sugli aspetti classici della sostenibilità, sulla consistenza e le possibilità di adeguamento del sistema dei servizi.

Appare in particolare necessario ipotizzare che le ulteriori previsioni insediative risultino accompagnate dal potenziamento del sistema scolastico di base: le ipotesi che si formulano riguardano la possibilità di completare l'offerta scolastica di base a Verica e la possibilità di realizzare un servizio di scuola materna nella frazione di Coscogno.

Per la località di Montebonello, non vengono prospettate nuove possibili linee di sviluppo in quanto sono presenti modeste aree residue del PRG previgente che vengono confermate come ambiti di potenziale insediamento, in parte modificandone la destinazione d'uso (da aree da assoggettare a esproprio per la realizzazione di servizi ad ambiti genericamente destinati allo sviluppo di insediamenti prevalentemente residenziali). L'eventuale attivazione di tali trasformazioni dovrà attenersi alle specifiche prescrizioni previste dalla Valsat con l'obiettivo di salvaguardare l'edificato storico. Si individua, inoltre, un caseificio dismesso, di cui si potrà prevedere il recupero contestualmente ad un intervento di nuova edificazione teso alla riqualificazione paesaggistica dell'ambito..

Infine, vengono proposte due nuove potenziali opzioni localizzative a nord e a sud del territorio comunale: la prima, nell'ambito settentrionale verso il confine comunale, lungo il vecchio tracciato dell'Estense, in località Casa Bosi, ed una seconda, a sud, in località Gaiato, in corrispondenza della recente edificazione della "Pozzaccia".

Per ogni opzione localizzativa la VALSAT evidenzia, inoltre, eventuali vincoli e condizionamenti all'attuazione, anche in relazione alla sostenibilità.

Per garantire una corretta distribuzione delle potenzialità, nel rispetto dello spirito dei criteri definiti dal PTCP, si stabilisce che almeno il 60% delle potenzialità edificatorie residenziali che saranno introdotte in ogni Piano Operativo Comunale debba ricadere nell'ambito del capoluogo.

Per tutte le altre località ove si collocano previsioni nuove o comunque di entità significativa, il PSC assume delle soglie massime, comprensive delle nuove previsioni introdotte dal PSC e dagli eventuali residui non convenzionati del PRG (ma al netto dei diritti acquisiti).

Le soglie complessive assunte dal PSC e concordate in sede di Conferenza di Pianificazione con gli enti partecipanti sono le seguenti:

— Casa Bosi	max. 90 alloggi
— Coscogno	max. 100 alloggi
— Gaiato	max. 40 alloggi
— Sant'Antonio	max. 430 alloggi
— Verica	max. 115 alloggi

Negli altri centri, le soglie massime insediative corrispondono alle sole potenzialità derivanti dalle previsioni residue del PRG.

#### **7.4.5 – Disposizioni specifiche per le esigenze delle località minori**

Per tutte le altre località minori dove non è presente un'adeguata dotazione di servizi minimi di base, non si ritiene possibile, né opportuno, individuare nuove aree da urbanizzare, ossia 'ambiti per nuovi insediamenti' secondo la terminologia della L.R. 20/2000, salvo la conferma dei 'diritti acquisiti' e la eventuale conferma di modeste previsioni edilizie del PRG. Le attività di recupero edilizio e di riqualificazione urbana sono quelle più opportune per assicurare una vitalità e uno sviluppo basati sul mantenimento dell'identità storicizzata.

Tuttavia possono manifestarsi talvolta esigenze abitative individuali che richiederebbero una risposta attraverso modeste edificazioni puntuali, ossia singoli nuovi edifici. Per rispondere a queste esigenze, non programmabili a priori, né prevedibili nella loro collocazione, si ritiene che il PSC debba prevedere, nel quadro del dimensionamento complessivo previsto, una piccola quota di potenzialità edificatoria non localizzata, una potenzialità da gestire solo in sede di pianificazione operativa, sulla base delle eventuali istanze che si presenteranno in queste località minori, ma anche nel rispetto di requisiti localizzativi generali preventivamente definiti.

Tali potenzialità potranno essere costituite da singoli lotti strettamente contigui alle aree edificate dei seguenti centri abitati minori, nei quali non sono stati previsti ambiti per nuovi insediamenti: Benedello, Camatta, Case Venturelli, Castagneto, Crocette, Frassinetti, Gaianello, Lavacchio, Miceno, Monzone, Olina, Renno di Sotto, Querciagrossa, Piantacroce, Verica.

Da tale selezione di centri, sono esclusi i centri e i nuclei che, per ragioni ambientali o di tutela di aspetti storico-testimoniali, si sono ritenuti inadatti ad ospitare interventi edilizi, sia pure di minima entità.

In sostanza con questa quota si potrà programmare in sede di POC la realizzazione in queste località di un certo numero di singoli lotti edificabili, per edifici monofamigliari o bifamigliari, a condizione che la collocazione risponda ad una serie di requisiti essenziali:

- possano essere allacciati alle reti di urbanizzazione, in particolare siano allacciabili ad una rete fognaria pubblica recapitante ad un impianto di trattamento dei reflui;
- siano aree idonee da un punto di vista geotecnico;
- non si tratti di aree soggette a tutele di natura ambientale (vincolo paesaggistico, vincoli di inedificabilità del PTCP o della pianificazione di bacino e simili);
- e infine, naturalmente, siano rispettati tutti i vincoli di natura infrastrutturale (rispetti di strade, elettrodotto, depuratori, cimiteri e simili).

La quota complessiva massima viene stabilita in 60 alloggi, con un'ulteriore soglia massima di 10 alloggi per ciascun centro abitato.

## 8. LE DOTAZIONI TERRITORIALI

### 8.1 – LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le dotazioni territoriali, ai sensi della L.R.20, comprendono:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ossia gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti;
- le attrezzature e spazi collettivi, ossia il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo (quelli che erano gli “standard” secondo la terminologia della precedente legge urbanistica);
- le dotazioni ecologiche ed ambientali, ossia l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

Le dotazioni territoriali non costituiscono un “ambito” normativo a se stante, ma fanno parte, a seconda della loro collocazione, degli ambiti in cui ricadono (consolidati, da riqualificare, ecc.) oppure del territorio rurale.

Nella tavola 1 del PSC sono individuate graficamente, in forma areale, esclusivamente le dotazioni territoriali più importanti e che occupano superfici consistenti, e in particolare:

- le più importanti aree che ospitano servizi pubblici o spazi collettivi di interesse sovralocale;
- le più importanti attrezzature di interesse generale, quali i maggiori depuratori e i cimiteri.

Per quanto riguarda le infrastrutture per la mobilità, le principali determinazioni del PSC (ossia la definizione della gerarchia della reti e delle infrastrutture da realizzare, potenziare o delocalizzare relative al sistema di trasporto collettivo o individuale) sono illustrate nel precedente Cap. 4; nella tavola 1 del PSC sono evidenziate, con grafie simboliche non areali:

- la viabilità primaria e secondaria esistente;
- la principale viabilità di rilievo comunale;
- le principali polarità, esistenti e di progetto, a supporto del sistema di trasporto locale su gomma;
- le altre infrastrutture per la mobilità, rappresentate ad esempio dall'area

dell'aeroporto.

Per quanto concerne la viabilità di progetto, la medesima tavola riporta:

- le ipotesi di massima di nuove strade urbane, da intendersi quali indicazioni dell'esigenza di realizzare nuovi collegamenti urbani a servizio degli insediamenti esistenti o delle nuove previsioni insediative;
- i corridoi di salvaguardia per il potenziamento e l'adeguamento della rete della viabilità principale, da intendersi quali fasce all'interno delle quali prevedere apposite politiche tese a garantire la futura attuazione di nuove previsioni extraurbane e che dovranno, in determinati contesti, ospitare altresì le dotazioni ecologiche rappresentate dalle fasce di mitigazione.

Non sono individuate, né in forma areale, né simbolica le aree urbane per attrezzature e spazi collettivi di rilievo locale (le quali peraltro sono individuate negli elaborati del Quadro conoscitivo (tavola QC.2 – Sistema dei servizi e stato di attuazione del PRG), nonché le strade locali.

Per quanto riguarda le principali attrezzature generali e tecnologiche (depuratori, cimiteri, linee elettriche ad alta tensione) sono riportate nella tavola n.1 del PSC, le rispettive fasce di rispetto, sia come evidenziazione dei limiti che pongono allo sviluppo insediativo, sia in quanto rappresentano esse stesse dotazioni ecologiche, finalizzate alla mitigazione degli impatti delle rispettive attrezzature.

## **8.2 – LE DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**

### **8.2.1 – Gli obiettivi quantitativi riguardo alla popolazione**

Anche se il PSC non ha il compito di individuare dettagliatamente tutto il sistema delle aree per attrezzature e spazi collettivi, (e non può individuare le aree da destinare a nuove attrezzature collettive, se non in forma indicativa e di massima in quanto non può porre vincoli preordinati all'esproprio), tuttavia esso ha il compito di definire gli obiettivi di dotazione da raggiungere, sia in termini quantitativi che qualitativi.

Le modalità in base a cui venivano definiti gli obiettivi (standard) di aree per attrezzature e spazi collettivi nei Piani Regolatori Generali (numero di mq. per abitante, riferiti ad una popolazione teorica e suddivisi in 4 classi di servizi: aree scolastiche, aree verdi, parcheggi e attrezzature civili e religiose) sono largamente obsolete, sia per l'aspetto quantitativo che per quello qualitativo. Tuttavia rappresentano un termine a cui è utile fare tuttora riferimento, quanto meno per argomentarne il compiuto superamento.

Ai fini dei criteri generali di programmazione delle dotazioni pubbliche e dei servizi occorre in primo luogo assumere come popolazione di riferimento non una popolazione astratta, frutto di un calcolo della quantità di abitanti teoricamente insediabili con l'attuazione del Piano, ma una popolazione nei suoi connotati effettivi, anzi i connotati e l'entità delle diverse popolazioni che diversamente usufruiscono del sistema di servizi.

Va considerata quindi:

- una popolazione residente, che ha raggiunto ultimamente la cifra di circa 16.500 unità, a cui occorre aggiungere ulteriori 1.500 abitanti che andranno

ad insediarsi in comparti già convenzionati in corso di realizzazione, e che secondo le proiezioni dei trend demografici disponibili potrebbe realisticamente raggiungere nell'arco di un quindicennio circa 20.200 unità. Come si è esplicitato nel precedente cap. 7.1, la proposta di dimensionamento del PSC è stata finalizzata, a seguito delle necessarie verifiche di sostenibilità, a fornire adeguata risposta a tale tendenza degli ultimi anni; pertanto, ai fini della valutazione delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, appare certamente opportuno assumere cautelativamente un valore arrotondato per eccesso, che si propone pari a 20.500 abitanti. Questa popolazione massima di riferimento va naturalmente articolata nelle fondamentali fasce di età che individuano le differenti utenze per le diverse tipologie di servizi;

- una popolazione stagionale stimata attualmente in circa 8.500 ospiti nel periodo di massima punta, che si prevede possa restare sostanzialmente stabile; si assume comunque, in via del tutto cautelare, un aumento del 10% nell'orizzonte temporale di valenza del PSC.

Per quanto riguarda gli obiettivi quantitativi, ossia gli standard di dotazione per abitante da raggiungere, in assenza di differenti determinazioni in merito da parte del PTCP, si devono assumere i valori indicati dalla legge regionale.

Per gli insediamenti residenziali e relative funzioni complementari, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale – al netto delle attrezzature e dei servizi di rilievo sovracomunale – è fissata quindi in 30 mq. pro-capite per gli abitanti residenti, esistenti e previsti, a cui si propone di aggiungere altri 5 mq. pro-capite riferiti alla popolazione stagionale nel momento di punta.

Pertanto, con riferimento alla popolazione residente attuale (comprensiva degli abitanti di cui si prevede il prossimo insediamento nei comparti già convenzionati) e stagionale attuale, l'obiettivo si traduce in un ammontare di circa 585.000 mq di aree pubbliche; mentre con riferimento alla popolazione residente e stagionale all'orizzonte temporale di riferimento si traduce in un ammontare di circa 665.000 mq.

Nel comune di Pavullo nel Frignano, secondo la ricognizione compiuta al 31/12/2006 sullo stato di attuazione del PRG e riportata nel Quadro Conoscitivo, sono già disponibili ed attuate (o in attuazione) aree per attrezzature e spazi collettivi pari a circa 582.000 mq, che evidenziano come ad oggi l'obiettivo assunto sia sostanzialmente raggiunto.

Considerando gli abitanti attualmente residenti e quelli di cui è previsto l'insediamento all'interno di comparti già convenzionati, ma tralasciando la popolazione stagionale, lo standard pro-capite sarebbe oggi di 32,3 mq. Siamo quindi al di sopra dell'obiettivo di 30 mq/abitante fissato dalla legislazione urbanistica regionale e naturalmente di quello di 18 mq. fissato fin dal 1968 dalla legislazione nazionale.

L'analisi di maggiore dettaglio, comprensiva di valutazioni sulla distribuzione delle dotazioni territoriali nelle varie località, riportata all'interno dello specifico capitolo C.2.6 del Quadro Conoscitivo, denota un quadro di adeguato soddisfacimento degli obiettivi nel capoluogo. Per quanto riguarda i centri frazionali, come evidenziato, emerge invece la criticità rappresentata soprattutto dalla carenza di aree pubbliche nella località di Sant'Antonio, per cui occorrerà prevedere un aumento di dotazioni in considerazione



del nuovo rango assunto dall'abitato negli ultimi anni.

In considerazione di tale quadro di sostanziale adeguatezza, caratterizzato tuttavia da standard non particolarmente elevati di rispetto ad altre realtà cittadine della pianura emiliano-romagnola, occorrerà prevedere all'interno dei POC che tutti i nuovi insediamenti garantiscano l'effettiva cessione di aree destinate ad attrezzature e spazi e collettivi per valori almeno pari, ma sovente superiori, a 30 mq per ogni nuovo abitante insediato.

Dall'analisi per località e per tipologie di servizi e da una valutazione qualitativa emergono quali obiettivi strategici per il capoluogo il già citato potenziamento delle strutture scolastiche (già evidenziato al capitolo 2.4 e richiamato nei paragrafi seguenti) ed il perseguimento di una maggiore dotazione di aree destinate a parcheggio, da localizzarsi, possibilmente, soprattutto nelle porzioni più prossime al centro dell'abitato.

Per la frazione di Sant'Antonio occorrerà invece prevedere soprattutto un'adeguata dotazioni di aree verdi, che permettano la realizzazioni di un giardino pubblico (auspicabilmente valorizzando l'importante presenza ambientale della Chioggiola, attualmente scarsamente valorizzata), per fornire risposta ad una popolazione numericamente ormai significativa.

Un ulteriore elemento di affinamento rispetto al passato consisterà nella verifica di tutte aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti e previste rispetto ad alcuni parametri qualitativi che devono portare a non tenere conto, ai fini della verifica delle dotazioni:

- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti definite ai sensi della L.R. 30/2000 e della Delibera della Giunta regionale n.197/2001 contenente le direttive applicative, e successive modificazioni, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;
- dei parcheggi a servizio specifico di grandi attrezzature a carattere sovracomunale;
- delle aree che, ai sensi del DPR 142/2004 riguardanti le soglie di clima acustico, ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D ed E, salvo che siano destinate a parcheggi;;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

Tali aree possono viceversa essere considerare fra le dotazioni ecologiche.

In conclusione, oggi il tema delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi per la popolazione non si pone più tanto in termini prevalentemente quantitativi, essendo pressoché raggiunti gli obiettivi di legge, quanto piuttosto in termini qualitativi. Infatti il

raggiungimento e superamento degli obiettivi di tipo quantitativo non garantisce di per sé anche della qualità complessiva del sistema dei servizi, né della qualità di ciascun servizio offerto.

Ciò è del resto in linea con quanto si sta verificando in buona parte della regione: i Comuni si sono dati autonomamente obiettivi di qualità che vanno oltre il raggiungimento dello standard e gli aspetti rilevanti delle politiche per i servizi e le attrezzature collettive oggi attengono alla qualità dell'offerta, alla messa a sistema delle aree pubbliche per dare luogo ad effetti di rete anche in sinergia con il sistema dei servizi privati, agli aspetti gestionali.

Per quanto concerne gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso inseriti in ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi è assunta pari al 15% della superficie territoriale complessiva destinata a tali insediamenti, anche in questo caso ai sensi di legge.

Le dotazioni minime suddette costituiscono inoltre l'entità della dotazione minima di aree da sistemare e da cedere al Comune da parte di ciascun intervento, in relazione alle funzioni previste, quale concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art. A-26 della L.R. 20/2000, ferma restando la possibilità di stabilire obblighi di dotazione minima più elevati in sede di POC con riferimento a ciascun comparto.

Le analisi condotte in sede di Quadro Conoscitivo (capitolo C.2.7) evidenziano un quadro di sostanziale inadeguatezza, comune a molte altre realtà territoriali, che dovrà costituire elemento di valutazione in sede di definizione dell'Accordo Territoriale per lo sviluppo e la qualificazione dell'Ambito produttivo di rilievo sovracomunale.

## **8.2.2 – Il potenziamento del sistema scolastico e il nuovo polo scolastico nel capoluogo**

Come già illustrato nel Quadro Conoscitivo e richiamato al precedente punto 2.3, diversi fattori hanno concorso a determinare un quadro di crescente domanda rispetto al sistema scolastico complessivo, a fronte del quale l'Amministrazione comunale ha da tempo avviato politiche per il potenziamento dell'offerta, prevedendo in particolare la realizzazione di un nuovo polo scolastico nel capoluogo.

Tale previsione, che costituisce uno degli elementi portanti per il futuro sviluppo di Pavullo e si integra con il disegno complessivo previsto dal Piano Strutturale, è stata anticipata per mezzo di una Variante specifica al PRG, in corso di approvazione, per mezzo della quale si è individuato un'area nei pressi dello Stadio Comunale, con idonee caratteristiche ambientali e di accessibilità, in cui rilocalizzare la Scuola elementare "De Amicis" e fornire risposta alla futura domanda prevista.

Nelle previsioni attuative e di progetto la Scuola potrà ospitare, già dalla prima fase attuativa, 4 sezioni di scuola materna e 15 classi elementari, corrispondenti ad un intero ciclo in più rispetto agli attuali, risolvendo il problema delle "De Amicis" con possibilità di ospitare anche i futuri e previsti esuberanti della "Foscolo".

L'area individuata risulta, tuttavia, di quasi 19.000 mq. Secondo i vigenti standard ministeriali la nuova scuola potrà quindi ospitare ulteriori eventuali notevoli ampliamenti, che permetteranno la realizzazione in fasi successive di ulteriori 20 classi di scuola elementare, 2 sezioni di scuola materna, nonché 2 eventuali sezioni di scuola

media, ove se ne verificasse la necessità.

Si tratta, quindi, di un'area in grado di fornire un'ampia risposta, sia alle criticità attuali, sia alla futura prevedibile domanda derivante dalla realizzazione delle nuove potenzialità insediative introdotte dal PSC.

Occorre, infine, valutare gli aspetti localizzativi, in particolare relativamente al tema di garantire, compatibilmente con il problema dell'economicità della gestione e della sostenibilità economica, un servizio scolastico presente anche nei maggiori centri frazionali, soprattutto ove questi siano caratterizzati da una non ottimale accessibilità al capoluogo.

Alla luce degli elementi emergenti dal Quadro Conoscitivo e delle prospettive insediative derivanti dal PSC, appare giustificato, in un'ottica di lunga durata, ipotizzare che in sede di POC siano individuate all'interno degli attuali ambiti di potenziale sviluppo urbano idonee aree per la localizzazione di una scuola materna, o materna-nido, a Verica (centro di notevole consistenza attualmente dotato solamente della scuola elementare), così come di un'area per una struttura materna-nido a Coscogno (centro attualmente sprovvisto di servizi scolastici, ma ove si localizza già oggi una domanda tendenzialmente crescente, anche a fronte dell'ipotesi di potenziamento insediativo dell'abitato).

## 9 –IL TERRITORIO RURALE

### 9.1 – L'EVOLUZIONE DEL SETTORE

#### ***Le dinamiche della zootecnia da latte nel panorama della nuova Pac***

Il territorio rurale in esame ha visto consolidarsi negli ultimi decenni le proprie vocazioni produttive che si sono concentrate e specializzate nel comparto zootecnico da latte destinato alla trasformazione casearia e nelle filiere connesse a tale comparto (presenza allevamento suinicolo, produzioni foraggere, mangimistica ecc).

Anche le aziende agricole di carattere meno specialistico e dedite alle produzioni vegetali classiche risultano redditualmente connesse alle dinamiche economiche e commerciali del comparto zootecnico bovino cui forniscono materie prime alimentari.

E' dunque questo l'ambito produttivo principale di cui è utile individuare dinamiche e tendenze evolutive, pur con la dovuta attenzione a variabili di carattere strutturale che informano l'intero settore primario, come la progressiva senilizzazione degli imprenditori agricoli in attività, la conseguente dismissione delle aree meno idonee alla coltura e i cambiamenti nei comportamenti d'impresa conseguenti all'applicazione della nuova Politica Agricola Comune (Pac) nel nostro Paese (2005), anche il relazione alla progressiva globalizzazione dei mercati agroalimentari.

Volendo delineare le dinamiche che coinvolgono la principale filiera produttiva presente, è utile evidenziare il costante processo di concentrazione dell'attività di allevamento e produzione di latte che ha interessato la filiera zootecnica regionale, con alcune specificità che interessano il sistema legato alla produzione di Parmigiano Reggiano. La pesante contrazione del numero di aziende zootecniche da latte (diminuito in Regione, secondo una recente indagine, di oltre il 33%, dal 1998 al 2003) ha comportato una modesta contrazione del patrimonio bovino (-6%), che però ha interessato maggiormente il sistema degli allevamenti dediti alla produzione di latte alimentare che quello finalizzato alla trasformazione casearia.

Infatti, negli ambiti interessati dalla produzione di latte per la produzione di Parmigiano-Reggiano, la contrazione dei capi è stata esigua (-3,7%) con un probabile processo di "conversione" produttiva dalla filiera latte alimentare a quella casearia a denominazione d'origine ed una concentrazione degli allevamenti in unità produttive di maggiori dimensioni (dimensione media di stalla passata da 54 a 76 capi). Inoltre nella medesima fase è riscontrabile un incremento della produzione di latte destinato alla trasformazione. Quindi, l'evoluzione della struttura delle aziende agricole della filiera del Parmigiano-Reggiano non ha determinato una perdita di capacità produttiva: al contrario l'aumento della produttività degli allevamenti seguito a questo processo di concentrazione ha ampiamente compensato il calo delle consistenze.

Di grande interesse per il nostro ambito comunale è anche la dinamica delle strutture di trasformazione dal momento che Pavullo vede la presenza di ben 15 caseifici (sugli attuali 96 presenti nella provincia di Modena) riconosciuti e certificati dal Consorzio del Parmigiano-Reggiano. Anche in questo anello della filiera si è assistito ad un importante fenomeno di concentrazione e/o accorpamento delle strutture, soprattutto a carico delle realtà di natura cooperativa.

In controtendenza si manifesta la crescente presenza di caseifici aziendali (cioè interni all'azienda agricola), realtà dimensionalmente minori ma che stanno dimostrando una certa dinamicità, soprattutto in pianura, dove si concentrano attualmente.

Nelle aree montane si conferma il ruolo della caseificazione sociale cui afferisce il 90% del latte destinato alla trasformazione.

Da evidenziare come, dopo un biennio critico per il Parmigiano-Reggiano, conseguente ad una leggera sovrapproduzione abbinata alla pesantezza della crisi dei consumi, si stia aprendo una nuova fase positiva connessa sia alla stabilizzazione delle produzioni nell'ambito dei limiti stabiliti dal Consorzio sia all'aprirsi di nuove prospettive su mercati stranieri in espansione per i prodotti di elevata qualità e certificazione d'origine.

Anche le dinamiche cicliche connesse alle produzioni suinicole, funzionalmente collegate alla filiera della caseificazione, sono entrate, dopo una fase di particolare pesantezza, in un periodo di rivalutazione della produzione nazionale probabilmente connessa alle buone performance realizzate dal comparto dei trasformati suinicoli a denominazione d'origine.

### ***Seminativi e foraggere nel mercato delle commodities***

Maggiori incertezze derivano dall'andamento delle produzioni cerealicole e foraggere non connesse direttamente – cioè nell'ambito della stessa azienda - alla trasformazione zootecnica . L'applicazione della nuova Pac prevede di fatto uno scollegamento totale tra il sistema degli aiuti comunitari e la produzione di una coltura specifica. L'effetto immediato è stato il venir meno di possibilità pianificatorie o previsionali sulle dinamiche produttive e la totale dipendenza dai corsi mercantili internazionali per le principali commodities (cereali in primis). Il primo anno di applicazione ha fatto registrare una pesante contrazione della produzione nazionale di granaglie ed un conseguente aumento rilevante dei prezzi. Anche le alterazioni climatiche dell'ultimo quinquennio e la crisi idrica delle recenti annate contribuiscono ad aumentare l'incertezza di prospettiva economica in cui si trovano ad operare i -sempre meno numerosi- imprenditori agricoli attivi che tradizionalmente gestiscono seminativi privi di finalizzazione produttiva specifica.

Ma proprio i fattori testé accennati, e il calo progressivo dell'offerta e della numerosità delle aziende, non fanno escludere un potenziale incremento delle potenzialità mercantili per le residue produzioni cerealicole e foraggere, soprattutto se di buona qualità o magari biologiche, come quelle rilevabili nell'area in esame.

Da evidenziare però l'accennato fenomeno della progressiva fuoriuscita dalla coltura di molti suoli agricoli, a partire da quelli disposti nelle zone meno agevoli; fenomeno connesso alla continua "moria" di aziende agricole per mancanza di continuità generazionale e rilevabile in quantità significativa anche nell'area in esame. Con ogni probabilità l'aggiornamento dei dati boschivi renderebbe evidente il conseguente aumento della tradizionale componente boschiva delle realtà montane, in linea con l'incremento appenninico che vede la superficie boschiva di Emilia-Romagna, Toscana e Marche aumentata del 67% nell'ultimo cinquantennio.

Si tratta di un'evoluzione che se da un lato forse può aprire prospettive funzionali alternative per alcune aziende agricole multifunzionali, comporta però conseguenze omologanti in termini paesaggistici che occorre monitorare e prevenire.

### ***Il Piano regionale di sviluppo rurale (PRSR) 2007-2013***

Il Piano regionale di sviluppo rurale (PRSR) 2007-2013 (di cui i PRIP rappresentano la fase programmatica provinciale ampiamente potenziata) rende disponibili circa 400 milioni di euro di risorse pubbliche complessive (Ue, statali e regionali) che andranno a sostenere i territori montani dell'Emilia-Romagna nei prossimi sette anni, 150 milioni di euro in più rispetto alla scorsa programmazione. Si tratta di prime stime in quanto il nuovo PRSR (che prevede una dotazione complessiva di 934 milioni di euro di fondi pubblici, di cui circa il 42% andrebbe alla montagna) è ora al vaglio della Commissione di Bruxelles, che deve esaminarlo e approvarlo definitivamente entro la prossima estate. Solo dopo si apriranno i bandi. Il 52% del territorio dell'Emilia-Romagna è montano (25%) o collinare (27%). L'elevata età media degli agricoltori che operano nelle zone montane e collinari (62 anni secondo i dati ISTAT 2000), le piccole dimensioni delle aziende agricole, il loro elevato frazionamento (ogni azienda risulta in media formata da 10,7 "corpi" contro i 2 in pianura), l'abbandono delle attività agricole (- 42% negli ultimi dieci anni, con una Superficie Agricola Utile (S.A.U.) che occupa oggi il 48% del territorio montano), lo scarso ricambio generazionale, sono alcuni degli elementi di fragilità su cui il PRSR si propone di intervenire.

Le risorse del Piano di sviluppo rurale sono distribuite sui quattro "assi" di intervento europei: competitività del settore agricolo e forestale, miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, qualità della vita e diversificazione delle zone rurali e attuazione dell'approccio Leader. Il sostegno alle aree più marginali si concretizzerà in diversi interventi: condizioni di accesso più favorevoli ai finanziamenti (in particolare si prevede di aumentare la percentuale - fino al 45% - di cofinanziamento ai progetti presentati dai territori montani, che potrà arrivare al 50% nel caso di supporto ai giovani agricoltori); aumento delle indennità compensative che riconoscono lo svantaggio dell'agricoltura di montagna (si passerebbe da 80 a 150-200 euro per ettaro di S.A.U.) con l'ammissione per tutte le tipologie di colture e non limitatamente alla sola zootecnia, per una stima complessiva di 55 milioni di euro su questa misura. Altri 113 milioni di euro sarebbero destinati ai pagamenti agro-ambientali. Specifiche risorse sono previste per la diversificazione delle attività in montagna, in particolare per la produzione di energia.

Le stime delle risorse destinate alla montagna sono basate sul numero di domande di contributo presentate da privati, enti pubblici, agricoltori, consorzi, associazioni di categoria e accolte, al 30 giugno 2006, dai territori delle Comunità montane per le diverse misure della programmazione 2000-2006.

Rispetto al Piano rurale 2000-2006, il ruolo dei territori nella gestione degli interventi acquista importanza: la maggioranza delle risorse (circa il 65%) verrà infatti gestito dalle Province e dalle Comunità montane, responsabili delle scelte amministrative a livello locale. La valorizzazione delle peculiarità locali e dei singoli territori si sostanzia nel Programma rurale integrato provinciale (PRIP), elaborato dalla Province assieme alle Comunità montane con l'obiettivo di armonizzare gli interventi a livello locale ed integrarli con altri interventi.

Per quanto riguarda in modo specifico il sistema agricolo e zootecnico di Pavullo, sarà interessato dal potenziamento dei processi di aggregazione delle strutture produttive e di trasformazione, stimulate dalle politiche di programmazione integrata delle fasi commerciali previste per la filiera dalle misure dell'Asse 1 e mirate alla razionalizzazione della rete casearia.

E' previsto inoltre un supporto allo sviluppo locale delle attività agricole eco-compatibili, con particolare riferimento alle tecniche di produzione biologica ed all'incentivazione del ruolo multifunzionale dell'agricoltura, anche favorendo la vendita diretta. Per il recupero di aree marginali, occorre pensare forme alternative di produzione per garantirne la coltivazione, come il potenziale utilizzo per l'allevamento certificato di bovini e suini alla stato brado e semibrado.

Occorre inoltre favorire l'adeguamento delle strutture alle nuove direttive ambientali anche tramite il sostegno a progetti di smaltimento e riutilizzo a fini energetici dei reflui zootecnici (biogas).

## **9.2 – L'ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE DI PAVULLO AI SENSI DELLA L.R. 20/2000**

Il territorio rurale di Pavullo presenta caratteri di rilevante significatività paesaggistica nella sua interezza. Vi sono, infatti, elementi uniformemente distribuiti negli ambiti rurali comunali che testimoniano le secolari connessioni tra le principali attività agrarie e zootecniche e i relativi segni paesaggistici che tuttora permangono e all'esercizio di tali attività sono conseguenti.

L'area montana di Pavullo si caratterizza come appartenente alla zona B del sistema agricolo modenese, secondo il PTCP, con orientamento produttivo prevalente rivolto all'allevamento del bovino da latte e presenza di aziende medio-grandi (40-50 ha), ad alta specializzazione zootecnica, fortemente connesse alla produzione locale di colture foraggere. Non mancano però situazioni di agricoltura tradizionale, meno specializzata e per certi versi relittuale. Appare quindi possibile articolare il territorio secondo i due fondamentali tipi di ambiti

### **A - Ambiti di prevalente interesse paesaggistico**

Sia gli indirizzi produttivi prevalenti nel settore primario sia le situazioni agricole marginali e soggette a rapide dinamiche evolutive sottendono a formazioni paesaggistiche chiaramente identificabili che attualmente risultano a rischio di contrazione e/o dispersione.

Ciò renderà necessario la precisa individuazione di tali dinamiche dispersive, l'identificazione delle connessioni funzionali in essere con le filiere agroalimentari presenti e la messa a punto (nell'ambito della programmazione di sviluppo rurale) di una progettualità finalizzata alla conservazione dei tratti fondanti del paesaggio agrario montano, in abbinamento con la crescita di potenzialità multifunzionali per una parte delle aziende agricole presenti in questi ambiti.

Alla luce di ciò, si sono individuati ambiti di interesse paesaggistico in quelle aree del territorio rurale che, per le proprie caratteristiche geologiche e fisiche, prima di altre hanno manifestato una fragilità intrinseca e una maggiore propensione dinamica verso la dispersione del segno paesaggistico e l'omologazione nelle coperture del suolo, conseguenti al precoce abbandono delle zone più difficili da coltivare.

Si tratta dei seguenti areali

- a) Boschi di Monzone, a prevalente copertura boschiva e con tendenza spinta alla chiusura dei pochi spazi aperti residuali;
- b) Parco Ducale, a ridosso dell'abitato cittadino, comprendente vaste aree

boschive artificiali, coperte da conifere;

- c) Boschi con Riserva Sassoguidano, nella fascia comunale sud, con masse boschive crescenti su fenomeni franosi in evoluzione ed stato di quiescenza e Riserva tutelata per le caratteristiche naturaliste peculiari
- d) Fascia fluviale del Secchia. nella fascia comunale est, con pendenze calanchive, episodi franosi ed stato di quiescenza, trasformazioni vegetazionali in evoluzione verso la copertura boschiva.

In tali ambiti è necessaria una maggior attenzione all'individuazione dei segni identitari storici del paesaggio rurale (siepi di confine, rotazione e variabilità colturale, presenza di prato stabile e seminativo arborato, viabilità interpodere, reticolo minore di scolo) per programmarne il corretto recupero e la tutela.

Una politica operativa, realizzata anche utilizzando le apposite risorse del PRSR (e quindi dei PRIP) destinate alla cura del territorio agricolo, potrebbe rivelarsi utile nel contrastare le dinamiche di rarefazione insediativa delle aziende che sempre prelude ad un impoverimento paesaggistico, ad una chiusura degli spazi aperti residui e, quindi, ad perdita del segno tradizionale tipico in un ambiente di matrice antropica.

A supporto di iniziative di conservazione dei paesaggi rurali tradizionali nelle aree a maggior rischio di abbandono e dispersione paesaggistica si auspica la definizione di linee guida condivise per la gestione di tali ambiti territoriali.

## **B - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola**

Si tratta di ambiti con una matrice agricola ancora vitale che trovano nell'economia di filiera agroalimentare locale risorse per ora sufficienti al mantenimento degli assetti strutturali di conduzione agraria per i suoli connessi ai cicli produttivi agro-zootecnici.

La rilevanza della filiera zootecnica dedicata alla produzione e trasformazione del latte vaccino nel principale formaggio a denominazione d'origine nazionale (il Parmigiano-Reggiano) fa dell'area di Pavullo un "centro ordinatore" rilevante per il potenziamento di una delle poche possibilità produttive concrete per l'agricoltura della montagna appenninica.

L'attuale fase positiva per il comparto consente margini di diversificazione reddituale che potrebbero tradursi in un riconoscimento anche economico della maggior valenza organolettica della produzione casearia di montagna.

Inoltre, la presenza di numerose ed importanti realtà di trasformazione (15 caseifici) fa di Pavullo un nesso di coesione anche per la permanenza di una zootecnia vitale, nei comuni limitrofi, nelle aree montane a quota maggiore.

Le potenzialità attualmente positive per il comparto inducono ad introdurre l'identificazione di ambiti ad alta vocazione produttiva agricola legati alla filiera lattiero-casearia.

## **9.3 - LE ESIGENZE EDILIZIE DELLE AZIENDE AGRICOLE**

Per quanto riguarda lo sviluppo delle aziende agricole, l'obiettivo dei nuovi strumenti di pianificazione si può riassumere nel rispondere con efficacia e tempestività ad



esigenze aziendali mutevoli nel tempo in relazione all'evolvere degli assetti produttivi e delle tipologie di colture, evoluzione difficilmente prevedibile in relazione alle incertezze del mercato globale e comunitario prima accennate. E nel contempo, riuscire a farlo mantenendo la massima attenzione alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni e alla qualità formale dei loro esiti paesaggistici, per non compromettere la valorizzazione di una risorsa da considerarsi ormai strettamente complementare alla produzione agricola in se stessa.

Gli scenari delineati fanno escludere un nuovo periodo di accelerata richiesta di edificazione da parte delle aziende agricole, mentre fanno intravedere la possibilità di interventi prevalentemente orientati alla ristrutturazione del patrimonio edilizio o alla riconversione, anche radicale, dei volumi tecnici di servizio presenti nelle aziende.

Gli interventi di ristrutturazione potrebbero essere richiesti per adeguare spazi aziendali per l'ospitalità agrituristica o per allestire piccoli spazi commerciali per la vendita dei prodotti. Dalle aziende faunistico-venatorie potrebbero giungere richieste di edifici da adibire ad ospitalità para-alberghiera, in relazione all'ampio bacino di utenza (sovente extraregionale) che gravita su di esse. Altri interventi di ristrutturazione edilizia, o anche di nuova costruzione in questo caso, potranno essere richiesti per razionalizzare il ricovero dei sempre più grandi macchinari agricoli o per ospitare prodotti di ridotto valore unitario (fieni, paglie).

Occorre prevedere una concreta risposta, sia in termini localizzativi che di superfici necessarie per la filiera del Parmigiano-Reggiano che costituisce il punto di forza del settore primario del comprensorio pavullese.

E' anche probabile che aumentino le richieste per trasformazioni o allevamenti di tipo non tradizionale e non previsti dalle attuali normative edilizie (ad es. allevamenti e custodia di animali d'affezione, allevamenti per carni alternative, ecc.), richieste originate dal tentativo degli operatori di seguire aree di business innovative e non convenzionali.

A questo riguardo si indicano le seguenti linee di orientamento da seguire:

a) Per quanto riguarda le esigenze delle imprese in materia di edifici di servizio alla produzione, sembra opportuno dotarsi di strumenti normativi relativamente semplici, meno dettagliati per tipo di assetto culturale rispetto alla normativa previgente. Si tratta di:

- diversificare, almeno a livello delle procedure, tra gli interventi per lo sviluppo dei centri aziendali esistenti (anche tramite la nuova edificazione) e la realizzazione di nuovi centri aziendali;
- individuare soglie di dimensione aziendale minima sotto le quali è necessario accompagnare il permesso di costruire con una documentazione integrativa (Piano di Investimento Aziendale: PIA) che ne evidenzia le giustificazioni tecniche ed economiche;
- individuare un livello ordinario di dotazione per ettaro di edifici di servizio entro il quale gli interventi di edificazione sono consentiti con permesso diretto senza alcuna documentazione integrativa, e prevedere la richiesta di documentazione di tipo economico (PIA) per le esigenze aziendali che esulano dal suddetto livello ordinario di edificazione;
- adeguare la normativa alle nuove terminologie, in particolare introducendo

la figura dell'“Imprenditore agricolo professionale” (IAP) e considerando le possibilità offerte dalla multifunzionalità aziendale prevista dalla legge di orientamento; a tal fine sarà opportuno privilegiare le persone fisiche e giuridiche che intendono investire nel settore con una logica imprenditoriale, anche adottando una certa elasticità riguardo alla definizione della qualifica;

- consentire gli interventi che permettono alle aziende agricole di incrementare i legami di filiera, anche attraverso l'insediamento, nel territorio rurale, di impianti per la conservazione, la lavorazione o la trasformazione dei prodotti agricoli, nel rispetto delle compatibilità ambientali;
- favorire gli interventi e sistemazioni agroambientali sulla base di progetti connessi a misure di finanziamento pubblico (Piano Regionale di Sviluppo Rurale, ecc.);
- favorire interventi diffusi di miglioramento paesaggistico e ambientale (schermature verdi degli impianti a maggiore impatto, quinte arboree lungo strada, recupero siepi, conservazione maceri e fossi, fitodepurazione, ecc.)

b) Per eventuali nuovi allevamenti intensivi, o impianti di trasformazione dei prodotti agricoli extra aziendali o di grande dimensione produttiva e altri Impianti di servizio all'agricoltura (tra i quali potrebbero essere collocati i contoterzisti esclusivi), dovrebbero essere individuati gli ambiti di idoneità di localizzazione e demandare poi a strumenti di dettaglio la loro esatta localizzazione e dimensionamento (per molti di questi impianti sono previsti livelli di controllo extraurbanistici altrettanto validi quali: Valutazioni di impatto ambientale, Autorizzazioni Ambientali Integrate).

c) Per quanto riguarda le esigenze abitative degli imprenditori agricoli, si può affermare che tutte le aziende agricole vere e proprie sono dotate di abitazione, e se non lo sono è perché hanno alienato l'edificio abitativo di cui in precedenza erano dotate. Pertanto si tratta essenzialmente di consentire gli interventi di miglioramento e adeguamento della funzione abitativa nei centri aziendali esistenti; Può essere data risposta anche alle istanze, che talora emergono, di 'ricongiunzione familiare allargata', ossia di realizzazione nel centro aziendale di distinte abitazioni per nuclei familiari di figli o genitori dell'imprenditore professionale, attraverso il recupero e riuso di edifici aziendali, in particolare quelli tutelati, o, in mancanza di altre soluzioni, anche in nuovi corpi di fabbrica. Viceversa dovrebbe essere considerata ormai superata l'eventualità di realizzare ex-novo l'abitazione dell'imprenditore agricolo in azienda sprovvista di fabbricati abitativi.

Nel caso delle aziende della filiera zootecnica, si può valutare inoltre se consentire di ricavare un eventuale alloggio per un salariato extracomunitario, comunque nei limiti del riuso di edifici aziendali preesistenti.

d) Infine, anche le esigenze di vani per le attività agrituristiche e per la commercializzazione dei prodotti aziendali vanno risolte nell'ambito del riutilizzo di edifici esistenti, in relazione al rispetto dei vincoli legislativi in proposito. Nelle aziende che praticano l'agriturismo va peraltro consentita e disciplinata la possibilità di dotarsi di opportunità ricettive non edilizie (piazzole attrezzate per tende e camper) e attrezzature complementari (ricoveri per cavalli, piscine, piccole attrezzature sportive).

In ogni caso, per esigenze di generale conservazione dei caratteri paesaggistici tipici della montagna del Frignano, tutti gli interventi edilizi, siano essi di nuova costruzione o di ristrutturazione di edifici esistenti, devono privilegiare un criterio di "continuità culturale con le modalità aggregative e con i caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia tradizionale rurale" e "un inserimento non conflittuale dei nuovi interventi edilizi nel contesto ambientale" (art.48 del PTCP). A questo proposito il RUE dovrà dettare precise disposizioni sulla tipologia e morfologia degli edifici (forme, altezze, tipologie del coperto e del manto di copertura, materiali di finitura esterna); nel caso di edifici che per esigenze produttive necessitano di dimensioni e forme non riconducibili a quelle dell'edilizia tradizionale, dovranno essere utilizzate tutte le misure (relative alla modellazione del terreno e all'impianto di cortine arboree al contorno) atte a ridurre al minimo l'impatto visivo.

#### **9.4 - IL RIUSO DEGLI EDIFICI ESISTENTI PER FUNZIONI NON CONNESSE CON L'AGRICOLTURA**

Il fenomeno del recupero e riuso di edifici rurali per ospitare residenze e altre nuove funzioni non più connesse con la coltivazione agricola è stato già piuttosto intenso negli ultimi 10-20 anni, in tutto l'Appennino modenese, in particolare nella fascia collinare più prossima alla pianura ma anche a Pavullo; ci si deve attendere che il fenomeno continui intensamente nel prossimo futuro. Esso rappresenta il più sostanziale processo di trasformazione del territorio rurale da governare nei suoi aspetti positivi, ma anche nei rischi che può comportare, se non ben disciplinato.

Gli aspetti positivi sono ascrivibili al fatto che un vasto patrimonio edilizio di interesse culturale e paesaggistico può venire sottratto ad un destino di abbandono e di degrado a cui sarebbe condannato dalle modificazioni dell'economia agricola. E inoltre il recupero degli edifici rurali tradizionali costituisce un particolare segmento di offerta immobiliare, che risponde ad un tipo di domanda presente nel mercato a cui altrimenti sarebbe difficile dare risposte diverse: quello di contenitori extraurbani per la residenza di qualità (case mono o bifamiliari con ampio terreno di pertinenza attorno) e per altre funzioni che ricercano un contesto di pregio. In alcuni casi il recupero di edifici sparsi consente il permanere di un presidio umano in aree scarsamente abitate.

Peraltro anche gli effetti indesiderati e i rischi si sono rivelati molteplici. La nuova popolazione di provenienza urbana che si insedia nelle case di campagna non vive in simbiosi con il territorio rurale circostante come la precedente famiglia di coltivatori, ma istituisce con esso legami più deboli, quando non inesistenti; desidera e richiede servizi di tipo urbano che in quei contesti non è plausibile realizzare, genera una elevata mobilità e comporta nuovi costi ambientali.

Infatti una famiglia urbana che va ad abitare in una casa sparsa dà luogo ad un impatto ambientale maggiore che non abitando in un centro abitato dotato di servizi. La popolazione sparsa sovente non è allacciata né allacciabile alla rete fognaria che recapita a un depuratore, è popolazione che usa maggiormente l'automobile per qualsiasi piccola esigenza quotidiana, perché non ha alcun servizio a distanza pedonale e spesso non è ben servibile dal trasporto pubblico; infine comporta una maggiore onerosità di determinati servizi pubblici (scuolabus, raccolta rifiuti, ecc.). Complessivamente è una famiglia che consuma più energia, inquina di più e impatta di più, in molti modi, sull'ambiente, interferendo altresì, spesso in maniera negativa, con le attività produttive circostanti (lamentate per i rumori e odori molesti...).

Inoltre i rischi riguardano proprio il patrimonio edilizio di interesse culturale che viene recuperato. Sono purtroppo frequenti i casi in cui il 'recupero', per rendere più 'semplice' l'intervento, o per risparmiare qualcosa sui costi, o ancora per insipienza, avviene di fatto attraverso il sostanziale abbattimento dell'edificio originario e la sua sostituzione, oppure avviene in forme tale da compromettere o addirittura da rendere irriconoscibili i caratteri tipologici e morfologici originali. In questi casi la non appropriatezza dell'intervento fa perdere definitivamente un pezzo di un patrimonio sedimentato e di interesse collettivo. Numerosi edifici rurali 'recuperati' negli anni scorsi sono di fatto 'persi' come bene culturale e testimoniale.

A questo proposito l'obiettivo da perseguire è quello di favorire il recupero del patrimonio edilizio di interesse culturale, ma nel contempo governarne con grande attenzione le condizioni, le modalità e i limiti. La normativa urbanistica deve puntare a temperare le opportunità di recupero che vanno offerte con l'esigenza di salvaguardare i valori del patrimonio edilizio storico e del paesaggio come risorse collettive e con l'esigenza di non determinare eccessivi incrementi di carico sulle infrastrutture delle zone extraurbane.

I criteri fondamentali assunti nel PSC, recependo gli indirizzi del PTCP (art. 48) e della L.R. 20/2000 ( artt. A-16 A-21) , e che andranno poi sviluppati e dettagliati nelle norme del RUE sono i seguenti:

Il riuso degli edifici ex-agricoli, per residenza o altre funzioni urbane non connesse con l'agricoltura, va previsto in primo luogo per tutti gli edifici (originariamente abitativi e non abitativi) che siano espressamente individuati e tutelati nello strumento urbanistico come beni di interesse culturale; va consentito inoltre per gli edifici anche non tutelati aventi tipologia abitativa, o mista (abitazione più servizi agricoli) o comunque tipologie omogenee agli edifici abitativi.

Viceversa non va consentito per gli edifici non tutelati e di diversa tipologia (ad es. i capannoni o magazzini agricoli e le stalle di epoca recente); per questi ultimi, quando dismessi, va consentito il riuso solo per funzioni che non richiedano "significative modifiche strutturali e tipologiche"; ad es. come magazzini o ricoveri macchine per contoterzisti o eventualmente anche come magazzini per altre attività (es materiali e attrezzature edili), e purché non comportino incremento di carico inopportuni su reti infrastrutturali deboli.

In alcune situazioni, la presenza di grandi edifici in disuso e privi di interesse storico-testimoniale individuati nella tavola n. 1 del PSC, per la loro collocazione in contesti di particolare valore paesaggistico o in vicinanza di complessi di pregio storico-culturale, comporta una dequalificazione del contesto stesso: può trattarsi ad esempio di stalle o caseifici ovvero essiccatoi. In tali particolari situazioni può essere motivato incentivare la demolizione di tali manufatti, attraverso accordi specifici da inserire nel POC, che possono prevedere in cambio la concessione di diritti edificatori commisurati ai costi di demolizione, di bonifica e di ripristino paesaggistico del sito; nell'accordo andrà precisato dove realizzare tale eventuale quota di edificazione, se nel sito stesso, ove non ostino esigenze di tutela ambientale e paesaggistica, o meglio trasferendola in un ambito a ridosso di un centro abitato individuato fra quelli idonei ad ospitare nuovi insediamenti. Sarà compito del PSC individuare espressamente queste eventuali situazioni, i valori paesaggistici da recuperare, e i criteri di massima di applicazione degli incentivi, in modo da aprire la strada ad accordi applicativi con i soggetti privati coinvolti, da recepire nella pianificazione operativa.

Gli interventi sugli edifici considerati beni di interesse storico-testimoniale devono essere effettivamente interventi di recupero, ossia non devono comportare la demolizione di tutto o gran parte dell'edificio; per questi devono essere consentite prestazioni differenziate per taluni requisiti (es. superfici illuminanti e ventilanti) tali da poter rispettare le caratteristiche morfologiche tradizionali. Gli edifici diroccati possono essere considerati beni di interesse storico-testimoniale, e quindi recuperabili, solo se quanto è rimasto ha una consistenza sufficiente a comprendere la tipologia e la sagoma originaria.

Per quello che riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente non connesso all'attività agricola, troverà applicazione il disposto dell'art. A-21 della L.R.20/2000<sup>4</sup>, la

---

<sup>4</sup> Art. A-21

*Interventi edilizi non connessi all'attività agricola*

1. Nel territorio rurale la pianificazione persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente. La realizzazione di nuove costruzioni è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, nei limiti di quanto disposto dagli artt. A-17, A-18, A-19 e A-20 dell'Allegato.

2. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art. A-9 dell'Allegato. Il RUE si conforma ai seguenti principi:

a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale;

b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;

c) nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b), la pianificazione comunale, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, può prevedere interventi volti al recupero totale o parziale del patrimonio edilizio, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso in aree idonee appositamente individuate. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola il Comune persegue prioritariamente il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con le modalità indicate dalla presente lettera;

d) gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono consentiti per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare;

e) gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) c) e d) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;

f) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

3. L'attuazione degli interventi di recupero di cui al comma 2 comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui al comma 4. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

4. I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previsti dal comma 3, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

cui disciplina di dettaglio sarà contenuta nel RUE.

Gli interventi di recupero per funzioni diverse da quelle agricole va condizionato all'esistenza ovvero alla realizzazione di determinate condizioni minime di urbanizzazione (ad es. allacciamento alla rete idrica, allacciamento alla rete fognaria o, in assenza, sistema di depurazione dei reflui adeguato alle prescrizioni igieniche, viabilità locale adeguata.....); in sostanza vanno garantite delle 'dotazioni minime'.

Siepi e recinzioni intorno agli edifici non fanno parte dei connotati paesaggistici tradizionali e anzi ne costituiscono una modifica visivamente rilevante; nel recupero degli edifici tutelati va quindi vietata la realizzazione di recinzioni, salvo eventualmente l'impianto di siepi vive costituite da essenze preferibilmente autoctone; attraverso la scelta delle specie arboree ed arbustive va comunque garantita la difesa dagli animali (soprattutto ungulati)

Tutti gli interventi di recupero in senso residenziale ed in genere per usi extragricoli vanno correlati all'esecuzione di interventi di qualificazione ecologico-ambientale del contesto di riferimento: in particolare: manutenzione dei drenaggi, demolizione di eventuali manufatti incongrui (baracche, tettoie...), ecc.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammissibili nel recupero degli edifici ex-agricoli, per agevolare il recupero può essere ammesso di norma, oltre alla residenza, un ampio ventaglio di altre funzioni compatibili con la tipologia: ad esempio pubblici esercizi, attività ricettive uffici privati e attività terziarie in genere, attività sociali e assistenziali, case di riposo, attività culturali, formative e ricreative. Spesso queste funzioni si prestano anche meglio della residenza alla valorizzazione architettonica di questi immobili, fatte salve le verifiche che occorrono e le limitazioni che derivano dalle condizioni di infrastrutturazione. In particolare le attività che richiamino pubblico come quelle ricettive o ristorative o ricreative, vanno condizionate all'esistenza di condizioni di infrastrutturazione adeguate all'utenza prevedibile o all'impegno dell'interessato ad adeguarle.

Nel riuso di edifici preesistenti va escluso l'insediamento nel territorio rurale di nuove attività produttive (se non connesse in maniera esplicita alla multifunzionalità dell'imprenditore agricolo), anche artigianali, sia in relazione ai possibili impatti negativi sul contesto ambientale (es. disordinati depositi di merci all'aperto), sia in quanto, se si consolidano, finiscono prima o poi per aver bisogno di ampliamenti, che in relazione al contesto non possono poi essere ammessi, e diventano quindi fonte di difficoltà e di contrasto con il Comune.

In particolare negli ambiti di rilievo paesaggistico sono da favorire le utilizzazioni per attività sinergiche alla fruizione ambientale, didattica e ricreativa del territorio:

---

5. Il RUE può subordinare gli interventi di recupero e ampliamento alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegna, in luogo del pagamento dei contributi di concessione, di cui all'art. 3 della Legge n. 10 del 1977, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi di cui alla lettera e) del comma 2 ovvero di talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

6. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici alle disposizioni del presente articolo e comunque fino al 31 dicembre 2000, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa, che non presentano più i requisiti di ruralità, per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale secondo la normativa vigente.

agriturismo, fattorie didattiche, pubblici esercizi, parchi ricreativi pubblici e privati per attività all'aperto (equitazione, pesca sportiva, attività ricreative e sportive in genere all'aria aperta, con esclusione di interventi di estesa artificializzazione del suolo).