

# PSC



## 2 0 1 7 ► **QUADRO CONOSCITIVO** **PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

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

### MONTEFIORINO



# QC

### IL SISTEMA INSEDIATIVO

relazione illustrativa



**Progettisti del piano**

*Ezio Righi*

*Claudio Fornaciari*

**Collaboratori**

*Emiliano Righi*

*Simona Rotteglia*

*Simone Ruini*

*Anna Trazzi*

**novembre 2017**



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



<b>1</b>	<b><i>I riferimenti</i></b> .....	<b>6</b>
<b>1.1</b>	<b>La popolazione e il territorio</b> .....	<b>7</b>
1.1.1	L'esodo dall'Appennino .....	7
1.1.2	La popolazione e l'assetto insediativo .....	8
1.1.3	La situazione demografica attuale .....	10
1.1.4	La dinamica demografica tendenziale .....	11
1.1.5	Politica demografica e politica del territorio .....	11
1.1.6	Il patrimonio abitativo esistente .....	13
<b>1.2</b>	<b>Lo stato della pianificazione</b> .....	<b>15</b>
1.2.1	L'impianto e lo sviluppo della strumentazione urbanistica .....	15
1.2.2	La pianificazione urbanistica vigente .....	17
1.2.3	La capacità insediativa per residenza dei piani regolatori .....	22
1.2.4	La disponibilità di zone produttive .....	26
<b>2</b>	<b><i>I territorio urbanizzato</i></b> .....	<b>27</b>
<b>2.1</b>	<b>I caratteri del territorio urbanizzato</b> .....	<b>28</b>
2.1.1	La nozione di territorio urbanizzato .....	28
2.1.2	I modelli insediativi del territorio urbanizzato .....	28
2.1.3	Lo sviluppo dei centri abitati .....	34
2.1.4	La demarcazione del territorio urbanizzato.....	45
2.1.5	Le strutture produttive .....	47
<b>2.2</b>	<b>La viabilità storica</b> .....	<b>49</b>
2.2.1	I collegamenti viari.....	49
2.2.2	La via Bibulca .....	53
2.2.3	La via Vandelli e la via Radici.....	53
<b>2.3</b>	<b>Le strutture insediative storiche</b> .....	<b>55</b>
2.3.1	Le strutture insediative dal XI al XVII secolo .....	56
2.3.2	Gli impianti urbanistici storici dei centri principali.....	57
2.3.3	Gli Insediamenti storici del territorio rurale .....	60
2.3.4	La consistenza abitativa dei centri storici .....	65
<b>2.4</b>	<b>La funzione abitativa nel territorio urbanizzato</b> .....	<b>66</b>

2.4.1	Le densità della residenza.....	66
2.4.2	Le altezze dei fabbricati.....	67
2.4.3	La consistenza dei fabbricati abitativi.....	67
2.4.4	La dimensione delle abitazioni negli ambiti consolidati.....	67
2.4.5	La capacità insediativa residenziale.....	68
2.4.6	La densità reale degli insediamenti residenziali consolidati.....	69
<b>2.5</b>	<b>Le attività produttive nel territorio urbanizzato.....</b>	<b>74</b>
2.5.1	Le zone omogenee produttive nel territorio urbanizzato.....	74
2.5.2	Lo stato di attuazione delle zone produttive.....	75
<b>2.6</b>	<b>Le attività economiche diffuse nel territorio urbanizzato.....</b>	<b>85</b>
2.6.2	Le attrezzature ricettive.....	86
<b>3</b>	<b><i>Il territorio rurale.....</i></b>	<b>88</b>
<b>3.1</b>	<b>Uso e funzioni del territorio rurale.....</b>	<b>89</b>
3.1.1	L'uso del suolo nel territorio rurale.....	89
3.1.2	Le strutture produttive agricole.....	90
3.1.3	La popolazione nel territorio rurale.....	92
3.1.4	Industria e artigianato nel territorio rurale.....	93
<b>3.2</b>	<b>La struttura insediativa rurale.....</b>	<b>107</b>
3.2.1	Il patrimonio edilizio nel territorio rurale.....	107
3.2.2	La distribuzione dell'edificato per località geografica.....	108
3.2.3	Gli aggregati edilizi nel territorio rurale.....	108
<b>4</b>	<b><i>La mobilità.....</i></b>	<b>117</b>
<b>4.1</b>	<b>La mobilità sul territorio.....</b>	<b>118</b>
4.1.1	I movimenti pendolari.....	118
4.1.2	Le infrastrutture per la mobilità.....	120
4.1.3	Le innovazioni nel sistema di viabilità.....	122
4.1.4	Il trasporto pubblico.....	124
4.1.5	Il sistema dei percorsi ciclabili e dei sentieri.....	126
<b>5</b>	<b><i>I sistemi infrastrutturali.....</i></b>	<b>129</b>
<b>5.1</b>	<b>La distribuzione dell'energia elettrica.....</b>	<b>130</b>

5.1.1	Le linee ad alta tensione.....	130
5.1.2	La rete a media tensione.....	131
<b>5.2</b>	<b>Prelievo e distribuzione dell'acqua potabile .....</b>	<b>131</b>
<b>5.3</b>	<b>Provvista e distribuzione di metano .....</b>	<b>132</b>
<b>5.4</b>	<b>Lo smaltimento delle acque meteoriche e dei reflui.....</b>	<b>133</b>
<b>5.5</b>	<b>Lo smaltimento dei rifiuti.....</b>	<b>134</b>
<b>6</b>	<b><i>Le attrezzature e spazi collettivi .....</i></b>	<b><i>135</i></b>
<b>6.1</b>	<b>Le aree per attrezzature e spazi collettivi .....</b>	<b>136</b>
6.1.1	La dotazione di livello locale.....	136
6.1.2	Le attrezzature e spazi collettivi di livello territoriale.....	137
6.1.3	La dotazione di attrezzature e spazi collettivi per insediamenti produttivi .....	137
<b>6.2</b>	<b>La disponibilità di attrezzature e spazi collettivi.....</b>	<b>138</b>
6.2.1	La distribuzione territoriale e l'accessibilità.....	138
6.2.2	Le attrezzature e gli spazi collettivi a Montefiorino .....	138
6.2.3	Le attrezzature e gli spazi collettivi a Palagano.....	148
6.2.4	Le attrezzature e gli spazi collettivi a Prignano sulla Secchia.....	159
<b>6.3</b>	<b>La distribuzione commerciale .....</b>	<b>169</b>
<b>7</b>	<b><i>Il futuro del sistema insediativo .....</i></b>	<b><i>171</i></b>
<b>7.1</b>	<b>Il futuro degli ambiti residenziali consolidati .....</b>	<b>173</b>
7.1.1	La possibilità di conferma delle zone residenziali inattuate .....	173
7.1.2	L'intensificazione sostenibile degli ambiti residenziali consolidati .....	178
7.1.3	L'integrazione funzionale sostenibile negli ambiti residenziali consolidati .....	184
<b>7.2</b>	<b>Il futuro degli insediamenti produttivi consolidati .....</b>	<b>186</b>
7.2.1	Le possibilità di conferma di zone produttive inattuate .....	186
7.2.2	L'intensificazione degli insediamenti produttivi consolidati .....	186
<b>7.3</b>	<b>Il futuro delle strutture insediative nel territorio rurale .....</b>	<b>188</b>
7.3.1	Le strutture aziendali agricole.....	188
7.3.2	Le esigenze di recupero e riqualificazione.....	188
7.3.3	Le esigenze d'integrazione delle strutture insediative nel territorio rurale .....	189
<b>7.4</b>	<b>Le ulteriori dinamiche insediative.....</b>	<b>197</b>

---

7.4.1	Una visione di prospettiva .....	197
7.4.2	Lo sviluppo degli insediamenti produttivi .....	199



# **1 I riferimenti**

## 1.1 La popolazione e il territorio

### 1.1.1 L'esodo dall'Appennino

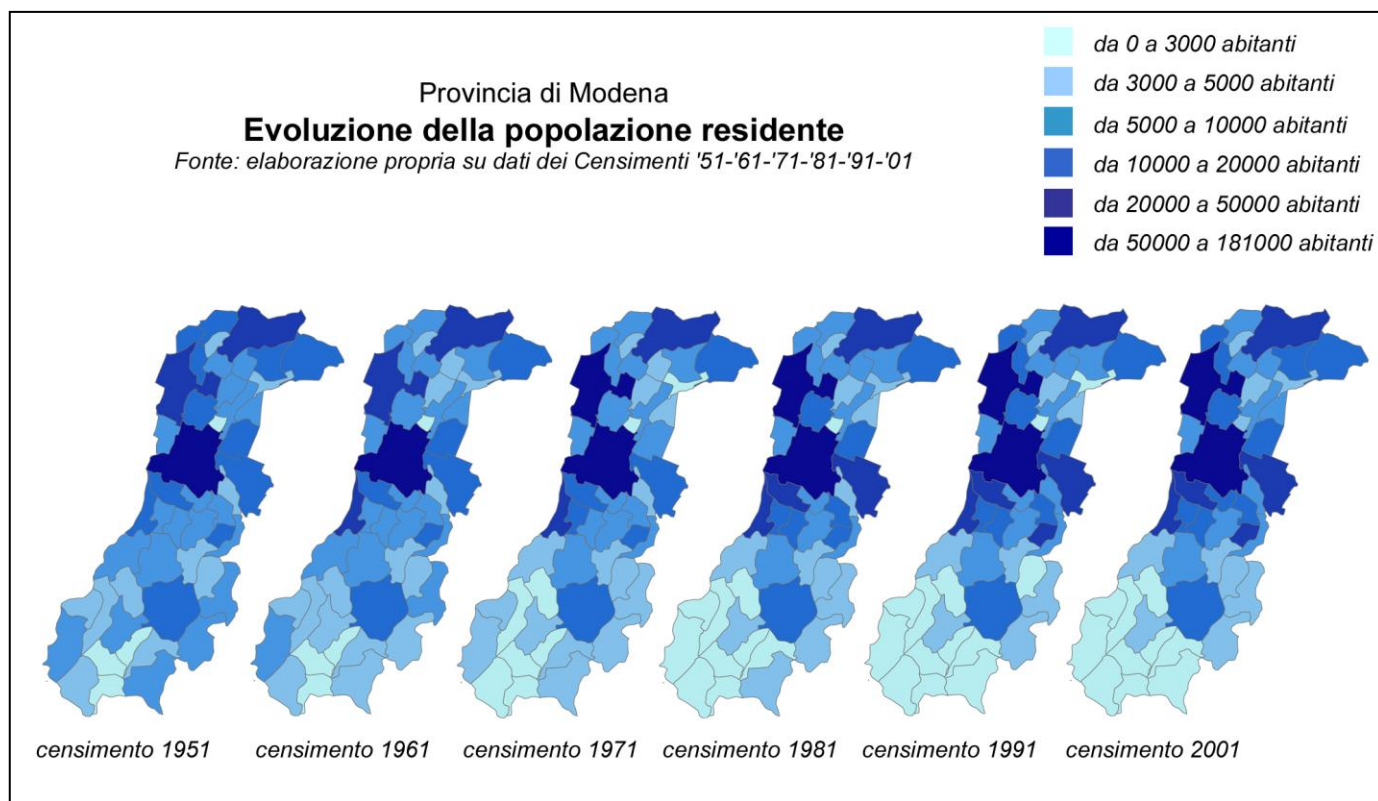
A partire dagli anni '60 del novecento i processi di industrializzazione, la rivoluzione verde in agricoltura, e successivamente lo sviluppo del settore terziario e la crescita dell'offerta di servizi pubblici hanno indotto movimenti epocali di popolazione dalle campagne verso la crescente offerta di lavoro e servizi nei centri urbani.

Il confronto dei cartogrammi riportati qui di seguito in serie storica mostra gli effetti prodotti da queste trasformazioni sull'assetto della popolazione nella provincia di Modena, e in particolare l'ingente spostamento di popolazione dalle aree montane verso la pianura, dell'alta pianura e del pedemonte.

Al 1951 l'assetto demografico della provincia presentava una forte polarità, Modena, con 111.000 abitanti, due centri intermedi, Carpi e Mirandola,

rispettivamente con 37.000 e 22.000 residenti, e per il resto una popolazione residente diffusa più o meno omogeneamente negli ambiti pedecollinare e di pianura. La zona meno popolata era quella montana, con comuni normalmente di circa 5.000 abitanti, salvo la polarità di Pavullo, con 16.000 residenti.

Nel successivo cinquantennio la popolazione provinciale aumenta di circa 140.000 unità, che vanno a rafforzare la generalità dei comuni della pianura ed in particolare i comuni localizzati a ridosso della via Emilia, i centri urbani maggiori e il distretto ceramico pedecollinare. Inversamente, in tutti i comuni montani ha avuto luogo un intenso processo di emigrazione, che in cinquant'anni ne ha dimezzato la popolazione.



## 1.1.2 La popolazione e l'assetto insediativo

Comune	1951				1961				1971				1981				1991				2001			
	centri abitati	nucliei	case sparse	totale	centri abitati	nucliei	case sparse	totale	centri abitati	nucliei	case sparse	totale	centri abitati	nucliei	case sparse	totale	centri abitati	nucliei	case sparse	totale	centri abitati	nucliei	case sparse	totale
Montefiorino	1.282	1.221	2.084	4.587	1.134	901	1.798	3.833	1.266	624	1.232	3.122	1.088	417	988	2.493	1.030	424	812	2.266	1.182	435	700	2.317
Palagano	663	1.229	2.975	4.867	850	1.179	1.993	4.022	736	592	1.470	2.798	894	571	1.030	2.495	941	541	868	2.350	1.188	464	814	2.466
Prignano	916	1.817	3.969	6.702	959	1.016	3.235	5.210	904	527	2.208	3.639	801	305	2.040	3.146	955	304	1.847	3.106	1.339	534	1.678	3.551

Popolazione residente per tipo di località in serie storica: valori assoluti.

Fonte:elaborazione propria su dati censimenti ISTAT '51 '61 '71 '81 '91 '01

Comune	1951				1961				1971				1981				1991				2001			
	centri abitati	nucliei	case sparse	totale	centri abitati	nucliei	case sparse	totale	centri abitati	nucliei	case sparse	totale	centri abitati	nucliei	case sparse	totale	centri abitati	nucliei	case sparse	totale	centri abitati	nucliei	case sparse	totale
Montefiorino	28%	27%	45%	100%	30%	24%	47%	100%	41%	20%	39%	100%	44%	17%	40%	100%	45%	19%	36%	100%	51%	19%	30%	100%
Palagano	14%	25%	61%	100%	21%	29%	50%	100%	26%	21%	53%	100%	36%	23%	41%	100%	40%	23%	37%	100%	48%	19%	33%	100%
Prignano	14%	27%	59%	100%	18%	20%	62%	100%	25%	14%	61%	100%	25%	10%	65%	100%	31%	10%	59%	100%	38%	15%	47%	100%

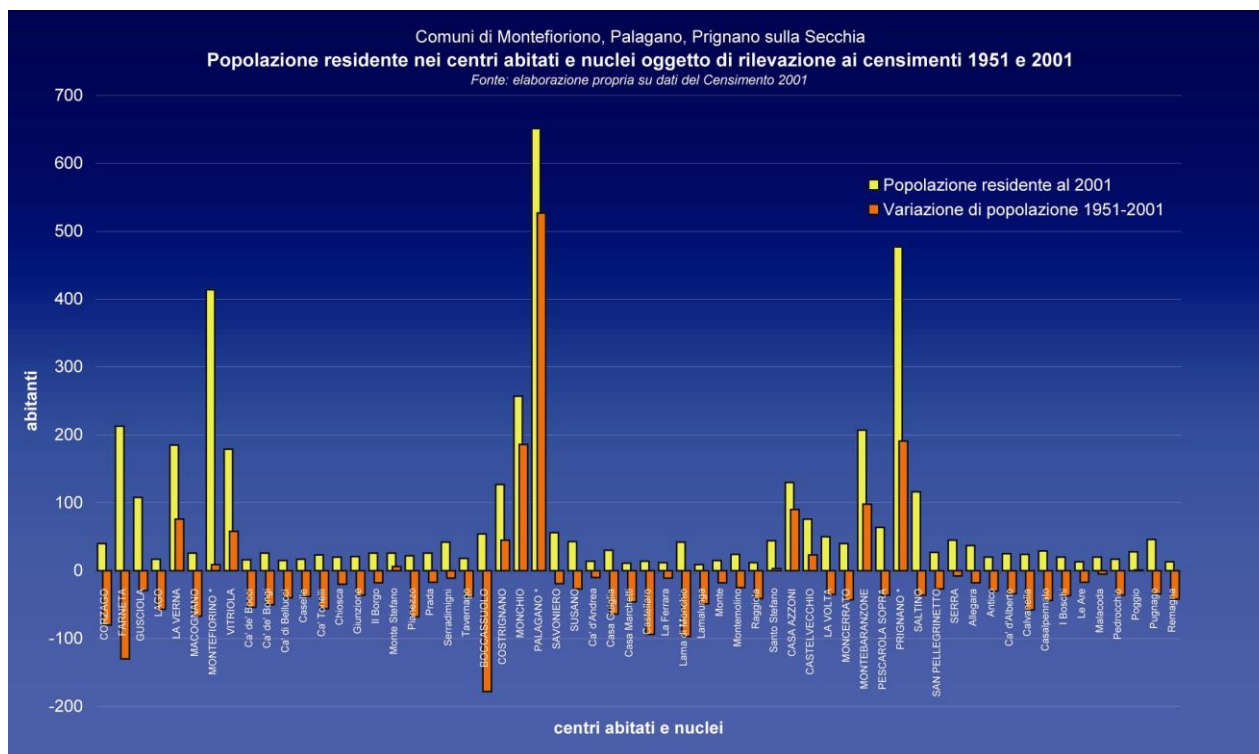
Popolazione residente per tipo di località in serie storica, percentuali.

Fonte:elaborazione propria su dati censimenti ISTAT '51 '61 '71 '81 '91 '01

Il primo dato che emerge analizzando i censimenti ISTAT che si sono susseguiti dal 1951 in poi è infatti la costante perdita di popolazione residente sul territorio dei comuni di Montefiorino, Palagano e Prignano. Questi comuni passano rispettivamente dai 4.587, i 4.867 e i 6.702 residenti nel 1951 ai 2.317, 2.466 e i 3.551 residenti nel 2001. (si veda tabelle pagina successiva e elaborato di quadro conoscitivo *Le prospettive socio economiche*)

L'intenso processo di emigrazione ha connotato la distribuzione geografica della popolazione nell'area dei tre comuni in forme sostanzialmente diverse da quelle della pianura.

I processi di aggregazione sui centri abitati all'interno del comune di residenza hanno avuto un peso molto inferiore rispetto ai comuni della pianura. L'esodo qui ha prevalso rispetto alla concentrazione nei centri abitati, dando luogo ad un processo di *rarefazione abitativa*, che ha largamente mantenuto sul territorio la struttura



insediativa originaria, con un'elevata quota di popolazione residente in nuclei abitati e case sparse.

Al 1951 troviamo in tutta la provincia (a parte nel comune di Modena) valori di popolazione sparsa che superano la media del 55%, e che in ambito montano oltrepassano l'85%: a Polinago per esempio si tocca il 91%, a Montese, Prignano e Palagano l'86%.

Al censimento 2001 la popolazione sparsa risultava del 12,5% nella media provinciale, ma del 40% nel territorio montano (Pavullo compresa), con valori del 49% a Montefiorino, 52% a Palagano, 62% a Prignano.

Il processo di esodo dall'appennino e di decrescita in termini assoluti della popolazione è quindi il fattore che più ha caratterizzato l'evoluzione insediativa del secondo dopoguerra in questa parte del territorio. Altri processi hanno influenzato in modo minore ma comunque significativo anche la forma dell'abitare. Il primo è la riduzione del numero di componenti per famiglia (si veda capitolo successivo 1.1.3) mentre il secondo deriva dalla graduale diminuzione degli addetti in agricoltura e del legame famiglia-podere, che ha portato alla crescita di residenti in alcuni centri del territorio, osservando quindi su una scala locale il fenomeno dell'accentramento che in pianura, come analizzato precedentemente, tanta parte ha avuto nei cambiamenti degli assetti territoriali.

Questo aspetto rimane tuttavia insignificante se comparato ai processi di accentramento avvenuto in pedecollina e pianura.

Dai dati dei censimenti si constata come il processo di spopolamento sia comune a tutti i nuclei abitati di Montefiorino, Palagano e Prignano.

Situazione differente si trova invece prendendo in considerazione i centri (in maiuscolo). Infatti se per la maggior parte di questi la perdita di residenti risulta cospicua, per esempio Boccassuolo ha perso quasi 200 residenti dei 230 presenti nel 1951, così come Farneta ne perde circa 120 dei 340 presenti nel 1951, i centri principali quali Palagano, Prignano o Monchio crescono sensibilmente.

In particolare, se per Montefiorino centro non c'è una sostanziale evoluzione demografica come dimostrato dalla cifra pressoché costante di popolazione residente passata dai 1.223 abitanti nel 1951, ai 1.100 nel 1961 e i 1.181 nel 2001, per i centri Palagano e Prignano il bilancio demografico degli ultimi 50 anni presenta una crescita di oltre 500 residenti il primo e quasi 200 il secondo.

Se combiniamo questo dato con il dato riferito alla crescita della media dei membri dei nuclei familiari per singolo nucleo familiare e alla sua evoluzione nel tempo, comprendiamo che alcuni centri, pochi rispetto al territorio, hanno accresciuto l'estensione delle proprie zone urbanizzate. Un'idea di quanto sia cresciuto il numero di fabbricati negli ultimi trent'anni nei comuni che stiamo analizzando può essere suggerita dal grafico *Edifici censiti per epoca di costruzione* che qui segue..

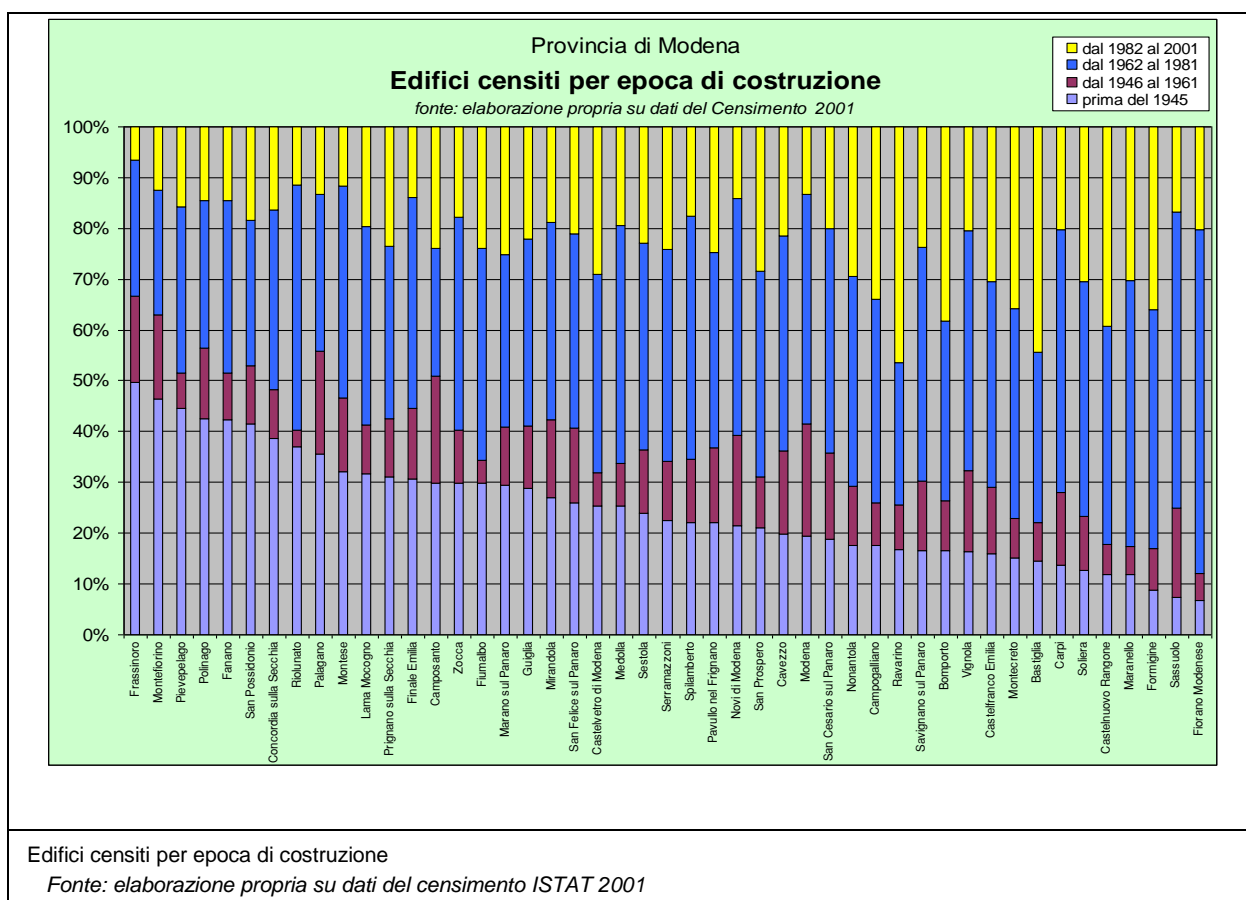
E' interessante notare il peso che gli edifici costruiti prima del 1945 hanno sul valore totale

dell'edificato. Montefiorino, secondo i dati ISTAT, presenta sul proprio territorio quasi il 50% di costruzioni sul totale delle costruzioni risalenti a questo periodo, mentre Palagano e Prignano rimangono superiori all'30%, confermando percentuali con valori tra i maggiori di tutta la provincia peraltro comuni agli altri comuni dell'ambito montano.

Purtuttavia Prignano presenta anche una percentuale piuttosto alta (la più alta dei comuni montani) di fabbricati costruiti dal 1982 al 2001, legata probabilmente alla crescita demografica del capoluogo Prignano e alla domanda di

nuove costruzioni nelle zone più vicine al pedemonte, così come analizzato nel capitolo dedicato alla mobilità e in quello sulle dinamiche demografiche.

Il quadro che emerge nei tre comuni è quindi quello di un effettivo presidio antropico di tutto il territorio, in buona parte legato ad abitazioni e attività insediate in fabbricati costruiti prima del 1945 soprattutto in territorio rurale, che ha visto negli ultimi 50 anni una riduzione di "saturazione abitativa" dovuta alla perdita di popolazione residente e la crescita di alcuni centri.



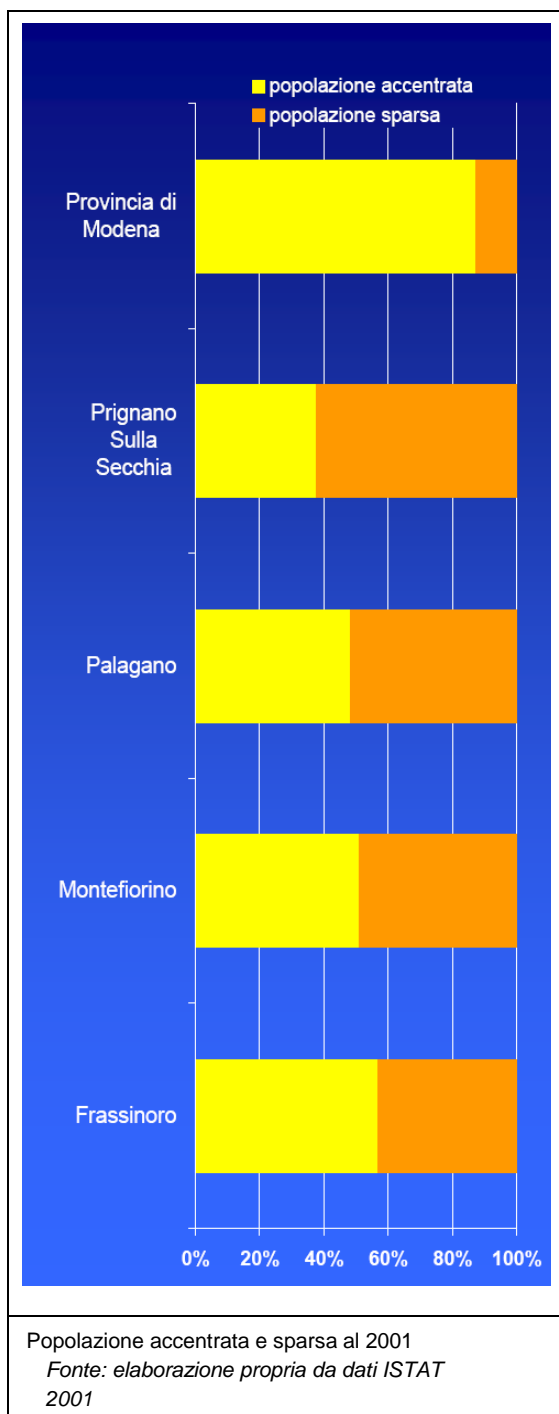
### 1.1.3 La situazione demografica attuale

Al censimento del 2011 la popolazione del comune di Palagano è diminuita rispetto al censimento del 2001 del 4,5% arrivando alle 2.351 unità, a Montefiorino del 2,8 % con 2.253 unità mentre Prignano è cresciuto del 6,8 % con una popolazione di 3.773 residenti.

Il numero delle famiglie a Montefiorino è aumentato nonostante la riduzione di popolazione residente a causa della riduzione del numero medio dei componenti per famiglia arrivato a 2,07 unità per un aumento di circa 40 famiglie rispetto al 2001. A Palagano la diminuzione dei componenti per famiglia, arrivati a 2,12, non bilanciano la perdita di popolazione, registrando un calo del numero di famiglie di circa 30 unità. Infine a Prignano nonostante la riduzione da 2,55 a 2,37 componenti per famiglia,

l'aumento dei residenti ha portato all'aumento del numero di famiglie valutabile in 200 unità.

A Prignano rimane pressoché inalterata la popolazione attiva, con l'aumento di due anni della età media. Lo stesso vale per Palagano e Montefiorino, tra i tre comuni quello con l'età media più elevata, 50,3 anni.



#### 1.1.4 La dinamica demografica tendenziale

La relazione di quadro conoscitivo *Le prospettive socio economiche* restituisce un possibile quadro evolutivo del numero di residenti nei tre comuni, basato sulle proiezioni degli andamenti delle componenti della dinamica demografica registrati nell'ultimo decennio.

Il verificarsi di tale ipotesi determinerebbe, per i tre comuni, il passaggio dagli 8.300 residenti registrati al termine dell'anno 1998 alle oltre 8.800 unità di fine 2020 (+520 residenti, +6,3% rispetto al 1998). La proiezione, di tipo derivato, del numero di famiglie evidenzia, al

termine del 2020, 4.049 nuclei (+547 famiglie, +15,6% rispetto al 1998). Nel quindicennio di riferimento del PSC la proiezione implica le variazioni esposte qui di seguito:

comune	incremento di famiglie al 2026	di cui nel territorio urbanizzato	di cui nel territorio rurale
	n	n	n
Montefiorino	56	31	25
Palagano	41	16	25
Prignano	334	134	200
totale	431	181	250

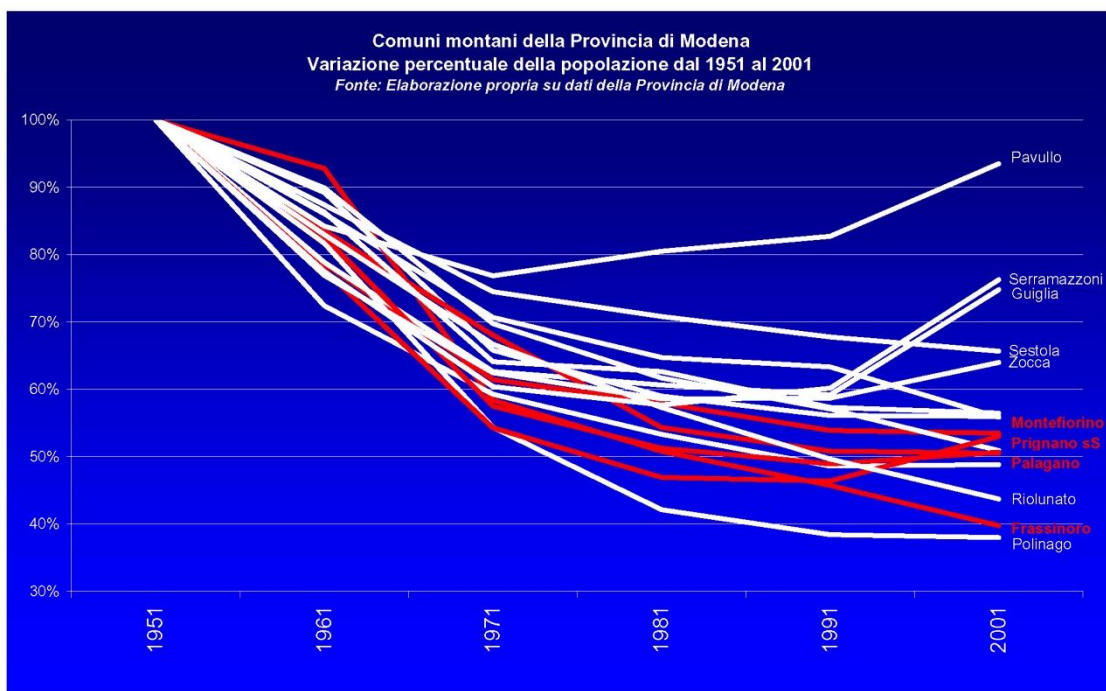
#### 1.1.5 Politica demografica e politica del territorio

Con riferimento al documento di indirizzi: *"L'imperativo di ogni politica nel territorio della comunità montana è mantenere e accrescere la popolazione residente, quale fattore strategico assolutamente indispensabile ad assicurare il presidio e la cura del territorio, la conservazione di patrimonio storico e culturale e delle tradizioni locali, una dimensione demografica sufficiente a sostenere i servizi e le infrastrutture essenziali, la cui cessazione avviterebbe processi di ulteriore spopolamento.*

*Il mantenimento e possibilmente il rafforzamento della popolazione implicano l'esistenza di un'economia sufficiente ad assicurarne il sostentamento con adeguati livelli di reddito, da lavoro e da capitale. L'apporto della previdenza sociale, che in rapporto all'alta quota di anziani attualmente può mitigare e in parte mascherare le difficoltà intrinseche dell'economia montana, è ineluttabilmente transitorio, ove venga a mancare il ricambio generazionale."*

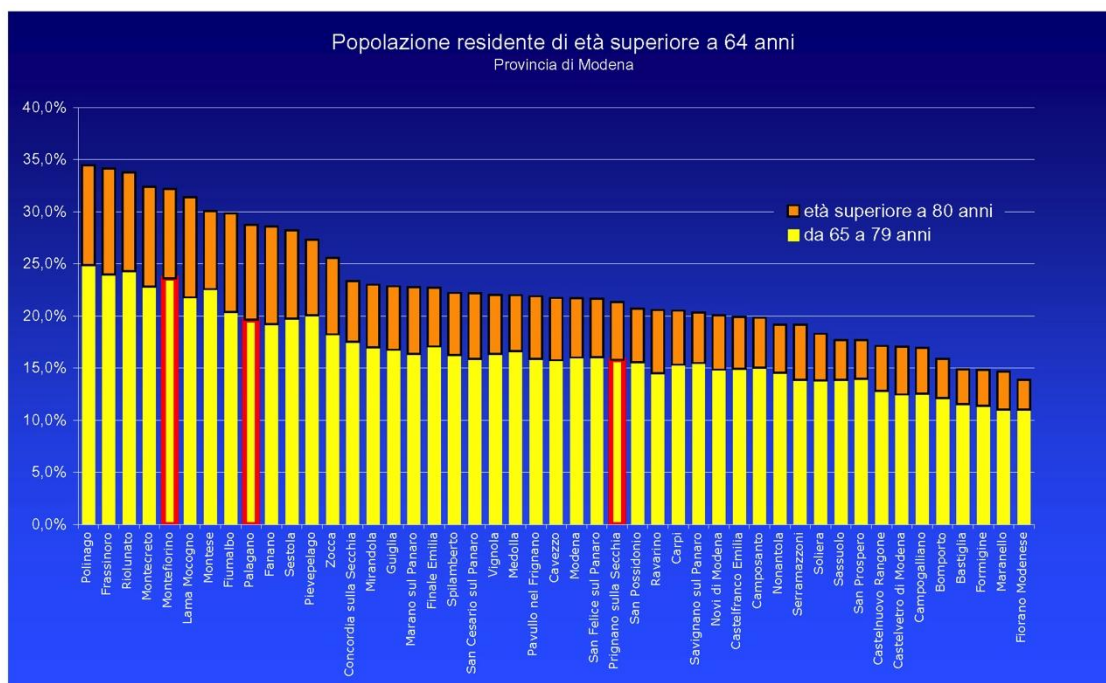
Compito essenziale delle politiche del territorio nella realtà montana è dunque sostenere il mantenimento e il recupero di popolazione, nel rispetto della tutela dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio culturale e della sicurezza, in un quadro e in condizioni sostanzialmente diversi rispetto alla pianura e alle aree più forti.

In particolare in questi territori il dimensionamento e la distribuzione delle capacità insediative produttive e residenziali non sono correlabili in modo stretto a dinamiche occupazionali e demografiche che intrinsecamente dipendono dal successo delle politiche poste in atto, sia nell'entità che nella localizzazione.



Variazione percentuale della popolazione dal 1951 al 2001

Fonte: elaborazione propria da dati della Provincia di Modena



Popolazione residente di età superiore a 64 anni

Fonte: elaborazione propria da dati della Provincia di Modena

### 1.1.6 Il patrimonio abitativo esistente

Il patrimonio abitativo esistente nel territorio dei tre comuni è stato studiato utilizzando i censuari catastali, che per i fabbricati censiti forniscono numero e categoria delle unità immobiliari.

Nonostante gli scostamenti dovuti a unità immobiliari non censite, in particolare quelle in fabbricati agricoli, e possibili incongruenze nelle codificazioni, i dati catastali forniscono quantificazioni di buona approssimazione della

consistenza e della localizzazione del patrimonio immobiliare.

Il confronto fra il numero di unità immobiliari di categoria corrispondente ad abitazioni e quello risultante dalla rilevazione censuaria del 2011 mostra differenze accettabili ai fini della pianificazione urbanistica:

comune	unità immobiliari di categoria abitativa	abitazioni rilevate al Censimento 2011
	n	n
Montefiorino	2.478	2.392
Palagano	2.205	2.459
Prignano	2.204	2.585
totale	6.887	7.436

Il confronto con i dati del Censimento 2001 mostra dati sostanzialmente coincidenti a Prignano, notevolmente divaricati negli altri due

comuni. La differenza va probabilmente ascritta ai fabbricati non ancora censiti dal catasto in quanto rurali.

comune	famiglie residenti al 2010	unità immobiliari di categoria abitativa	differenze v.a.	differenze %
	n	n	n	%
Montefiorino	1.083	2.478	1.395	33,35%
Palagano	1.119	2.205	1.086	37,35%
Prignano	1.589	2.204	615	8,57%
totale	3.791	6.887	3.096	26,90%

Il confronto del numero di famiglie residenti al 2010 con le unità immobiliari di categoria abitativa mostra una differenza sostanzialmente fisiologica nel caso di Prignano, piuttosto elevata invece negli altri due comuni, dove a oltre un terzo delle abitazioni censite non corrispondono famiglie residenti.

L'entità di tale differenza è probabilmente spiegabile con la maggiore incidenza di seconde case nel territorio di Montefiorino e Palagano. Per una verifica dell'effettivo stato di utilizzazione delle abitazioni non sono significativi i dati del Censimento 2001, perché non più aggiornati, ma soprattutto per la scarsa significatività di questo dato in un territorio in cui è appunto significativa la presenza di seconde case.

Un riferimento più attendibile è nel dato dei fabbricati non utilizzati fornito dalla rilevazione diretta del patrimonio edilizio:

comune	fabbricati residenziali rilevati in totale	fabbricati residenziali non utilizzati	incidenza dei non utilizzati
	n	n	%
Montefiorino	1.350	79	5,8%
Palagano	1.037	158	15,2%
Prignano	1.031	271	26,3%
totale	3.418	508	14,8%



Il dato è riferito ai fabbricati e non alle unità immobiliari, e vi sono ancora presenti lacune e incoerenze di varia entità. Considerando la dimensione complessiva è tuttavia ragionevole ritenere che queste percentuali siano rappresentative anche dell'utilizzazione delle unità immobiliari abitative (che peraltro in media sono 1,65 per fabbricato di tipo residenziale).

Osservando che la rilevazione dello stato di conservazione ha registrato un'incidenza di fabbricati in stato di pessimo o di rudere, quindi privi di condizioni di abitabilità, che varia dal 2,7% di Montefiorino al 13,3% di Prignano è ragionevole considerare complessivamente fisiologica l'aliquota di patrimonio abitativo non utilizzato. La maggiore incidenza nel caso di Prignano è verosimilmente da attribuirsi alla presenza di edifici di nuova costruzione in attesa di vendita o di locazione.

## 1.2 Lo stato della pianificazione

### 1.2.1 L'impianto e lo sviluppo della strumentazione urbanistica

La disciplina del territorio attraverso la pianificazione urbanistica prende avvio in tutti e tre i comuni nel 1970, mediante programmi di fabbricazione impiegati come agili succedanei del piano regolatore, all'epoca di approvazione ministeriale. Questi programmi (formalmente allegato del regolamento edilizio) erano in realtà redatti secondo contenuti e requisiti analoghi a quelli propri di un piano regolatore, regolando la crescita della superficie territoriale assegnata alle diverse funzioni, residenziali e produttive, e un'adeguata riserva di aree per soddisfare il fabbisogno di servizi di interesse sia locale che generale.

Di seguito sono riportati i valori ricavati dalle pubblicazioni *Prime indicazioni sull'assetto del territorio* a cura dell'Ufficio Programmazione della Regione, Bologna, 1972 e *Lo stato della pianificazione in Emilia Romagna Vol. I e II* a cura di Servizio Urbanistica, Assessorato edilizia ed urbanistica, Dipartimento ambiente-territorio - trasporti, Regione Emilia Romagna, Bologna, 1984, *Sviluppo urbano e previsioni urbanistiche provincia di Modena attraverso i piani regolatori generali 1986-2003* Provincia di Modena, Modena, 2005. Le tabelle che seguono evidenziano come nei tre comuni i piani di fabbricazione e i piani regolatori abbiano assecondato le previsioni del numero di abitanti insediabili attraverso la disponibilità di aree candidabili per le trasformazioni e il conseguente dimensionamento delle dotazioni. Si segnala inoltre come i processi di crescita delle aree

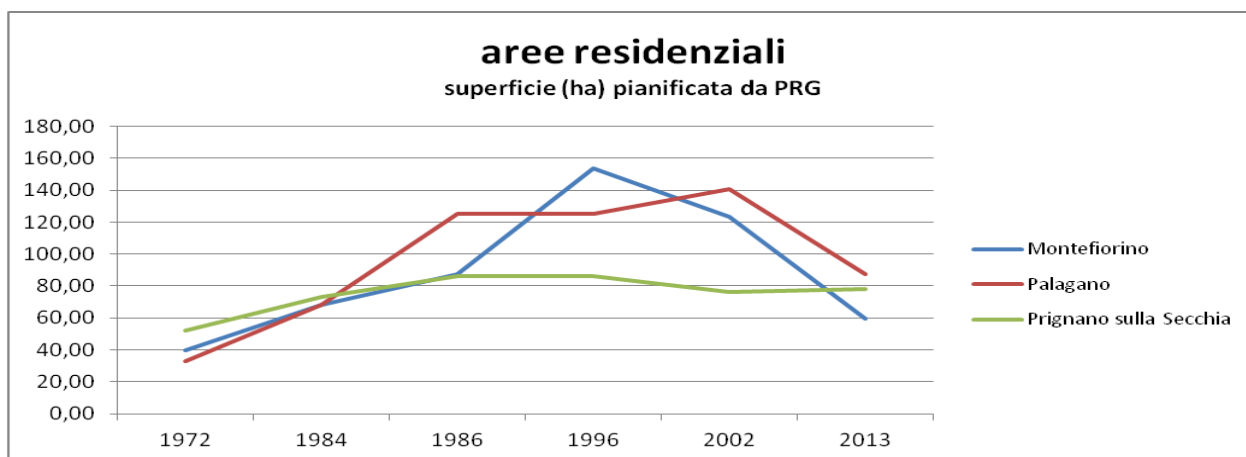
pianificate non siano lineari, ma siano da assumere come tali in periodi d'analisi quarantennali.

Come meglio analizzato nel capitolo 1.1 l'aumento di capacità insediativa avvenuto con regolarità fino agli anni 2000 a fronte di un non proporzionale accrescimento di abitanti residenti può essere conseguenza di diversi fattori:

- la riduzione del numero medio di componenti per nucleo familiare;
- richiesta di zone edificabili da parte di residenti (rimaste in gran parte inattuata) in previsioni di costruzioni per uso proprio o familiare;
- ridotti filtri amministrativi-politici per la destinazione di nuove aree residenziali.

Nella pagina precedente il grafico che sintetizza l'andamento della quantificazione di zone destinate a funzioni residenziali nei tre comuni in una finestra temporale di quaranta anni evidenzia la comune dinamica di ridimensionamento delle zone residenziali pianificate a partire dagli anni 2000 nei tre comuni.

Si segnala infine come la capacità insediativa per funzioni produttive sia rimasta poco significativa e non abbia trovato negli anni necessità di forti incrementi. Le difficoltà logistiche connesse alla mancanza di importanti infrastrutture a servizio delle valli del Dolo e del Dragone non ha permesso l'insediamento di significativi centri produttivi.



## Comune di Montefiorino

strumento urbanistico	anno	abitanti insediabili	abitanti esistenti	zone residenziali	zone produttive	servizi generali	servizi per residenza
		n	n	ha	ha	ha	ha
PdF approvato '70	1972	3.800	3.045	40,00	-	-	4,00
PdF approvato '77	1984	7.517	2.901	68,24	15,40	-	30,51
PdF approvato	1986	n.d.	2.493	87,38	26,01	-	33,09
piano regolatorevigente '92	1996	n.d.	2.332	153,52	25,28	-	36,65
piano regolatore'92 variante	2002	n.d.	2.317	123,23	18,46	-	44,11
piano regolatore'92 variante	2011	7.599 <sup>1</sup>	2.277	98,15	24,21	12,85	43,07

## Comune di Palagano

strumento urbanistico	anno	abitanti insediabili	abitanti esistenti	zone residenziali	zone produttive	servizi generali	servizi per residenza
		n	n	ha	ha	ha	ha
PdF approvato '70	1972	4.398	3.148	32,70	4,23	1,00	34,40
PdF approvato '75	1984	3.844	2.564	67,90	2,80	-	40,55
piano regolatorevigente '86	1986	n.d.	2.495	125,24	12,60	-	68,71
piano regolatore'86 variante	1996	n.d.	2.381	125,24	13,02	-	68,60
piano regolatore'86 variante	2002	n.d.	2.466	104,58	17,65	-	69,08
piano regolatore'86 variante	2011	n.d.	2.345	112,31	15,63	275,99	58,92
piano regolatore'86 variante	2013	10.856 <sup>1</sup>	2.311	115,17	15,42	275,99	58,79
piano regolatore'86 variante	2016	n.d.	2.238	107,74	13,72	275,99	58,46

## Comune di Prignano sulla Secchia

strumento urbanistico	anno	abitanti insediabili	abitanti esistenti	zone residenziali	zone produttive	servizi generali	servizi per residenza
		n	n	ha	ha	ha	ha
PdF approvato '70	1972	5.200	3.863	52,00	-	-	5,00
PdF approvato '75	1984	6.900	3.285	73,00	12,45	-	61,22
PdF approvato	1986	n.d.	3.146	86,39	34,85	-	44,38
piano regolatorevigente '90	1996	n.d.	3.109	86,39	34,85	-	44,38
piano regolatore'90 variante	2002	n.d.	3.551	76,50 <sup>2</sup>	16,30 <sup>3</sup>	-	38,85
piano regolatore'90 variante	2013	8.397 <sup>1</sup>	3.770	77,98 <sup>2</sup>	16,30 <sup>3</sup>	77,88	35,47
piano regolatore'90 variante	2016	n.d.	3.773	76,31 <sup>2</sup>	15,87 <sup>3</sup>	80,23	48,59

## NOTA

Le due recenti varianti al piano regolatore di Palagano (l'ultima solo adottata) hanno apportato riduzioni alle zone territoriali omogenee di completamento B per 48.000 metri quadrati di superficie fondiaria, e alla zone di espansione C per 51.000 metri quadrati di superficie territoriale. La capacità insediativa del piano regolatore è conseguentemente diminuita di circa 580 abitazioni,

Il comune di Prignano, con la più recente variante al piano regolatore, ha diminuito di 13.000 metri quadrati la superficie fondiaria delle zone territoriali omogenee B2, di 3500 metri quadrati la superficie territoriale delle zone C2 e di 4.300 metri quadrati la superficie fondiaria delle zone produttive D.

<sup>1</sup> valore dedotto ottenuto dalla somma della capacità insediativa massima in territorio consolidato e la capacità insediativa massima stimata nel territorio rurale

<sup>2</sup> questi valori non considerano le zone A centri storici

<sup>3</sup> questi valori non considerano le zone produttive in territorio rurale

### 1.2.2 La pianificazione urbanistica vigente

Il piano regolatore di Montefiorino, adottato con deliberazione consiliare n. 87 del 11/04/1988 è stato approvato dalla giunta regionale dell'Emilia Romagna con atto n. 6435 del 23/12/1992. A tale piano sono state apportate dieci varianti parziali, l'ultima approvata con deliberazione consiliare n. 33 del 22/09/2011.

Il piano regolatore di Palagano è stato adottato con deliberazione consiliare n. 15 del 30/12/1982 ed approvato dalla giunta regionale dell'Emilia Romagna con atto n. 397 del 11/02/1986. Al piano sono state apportate diciassette varianti parziali, l'ultima adottata con deliberazione consiliare n. 13 del 31/03/2017..

Infine il piano regolatore di Prignano sulla Secchia adottato nel 1984, approvato dalla giunta regionale dell'Emilia Romagna con deliberazione n. 3250 del 24/07/1990, e successivamente modificato con deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n. 658 del 6/5/1997 è stato oggetto di numerose varianti parziali, l'ultima delle quali è stata approvata con deliberazione consiliare n. 40 del 19/12/2015.

Come base per le analisi e le valutazioni è stato impiegato il mosaico dei piani redatto in formato digitale dalla Provincia di Modena in riferimento allo stato della pianificazione al 2003, opportunamente aggiornato mediante integrazioni conformi alla documentazione appositamente fornita dagli uffici tecnici dei tre comuni.

Gli indirizzi urbanistici del piano regolatore di Montefiorino prevedono il consolidamento del capoluogo e della maggior parte dei centri frazionali, con importanti zone di espansione in alcune frazioni, come Pianezzo e Vitriola.

Nel caso di Palagano, la cartografia mostra come si concentrino nel capoluogo la maggior parte delle zone di espansione residenziale previste dal piano. Una percentuale consistente è localizzata a Monchio. Negli altri nuclei, si prevede il completamento dell'insediamento esistente.

Il piano regolatore di Prignano sulla Secchia concentra la maggior parte delle zone di espansione, oltre che nel capoluogo, a Casa Azzoni - La Fredda e a Montebanzone, le località più interessate dalla domanda abitativa generata dalla vicinanza con Sassuolo.

Le zone residenziali di completamento regolano tutti gli altri nuclei e frazioni, in alcuni casi anche di entità molto modesta.

In tutti e tre i piani, le zone produttive sono ampiamente distribuite su tutto il territorio comunale, secondo fattori localizzativi di molteplice originaria natura.

La principale dotazione di servizi pubblici è concentrata nel capoluogo, ma tutti i centri e

nuclei abitati disciplinati da piano regolatore dispongono della dotazione di standard di spazi per verde e servizi di quartiere.

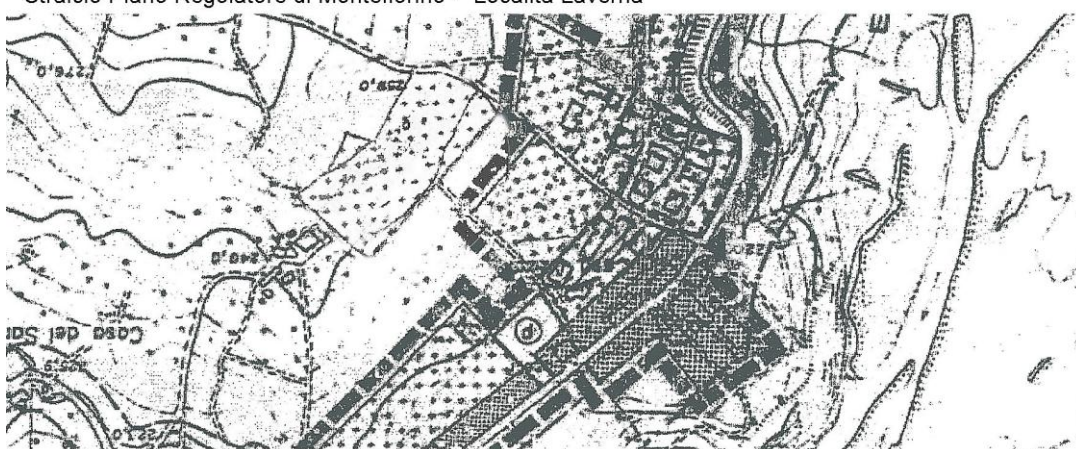
I tre piani individuano i centri storici in conformità alla legge regionale 47/1978, definendovi dettagliatamente le modalità e le unità minime di intervento. La disciplina è finalizzata alla tutela di queste aree e, in seconda istanza, ad assecondare le politiche di recupero del patrimonio di interesse. Si sottolinea come parte di questo patrimonio, si veda relazione di quadro conoscitivo *Patrimonio edilizio*, sia soggetto a fenomeni di degrado causati dall'abbandono.

Il territorio rurale è destinato all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Vengono individuate in territorio rurale zone agricole normali, zone a destinazione speciale per la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli e per gli allevamenti industriali. Ricadono in territorio rurale anche le borgate rurali. Sono individuate inoltre specifiche zone produttive turistiche - ricettive e zone per infrastrutture tecniche solitamente ricadenti in territorio rurale, ma cartografate in modo distinto.

Un aspetto comune dei tre piani consiste nella presenza di una pluralità di lotti residenziali di completamento nel territorio rurale, a disciplina delle funzioni non agricole diffuse nell'insediamento sparso.



Stralcio Piano Regolatore di Montefiorino - Località Laverna



Stralcio Piano Regolatore di Prignano Sulla Secchia- Località Casa Azzoni



Stralcio Piano Regolatore Palagano - Località Costrignano

Estratti esemplificativi dei piani regolatori dei tre comuni.

### 1.2.2.1 La quantificazione delle zone

	zona	Montefiorino	Palagano	Prignano
		ha	ha	ha
centri storici	A	17,27	10,77	11,91
zone residenziali di completamento	B	56,58	72,76	64,96
zone residenziali agricole	SB	37,45		
zone residenziali di espansione	C	15,13	21,90	23,92
zone produttive di completamento	D	22,20	6,29	14,83
zone produttive di espansione	D	2,02	7,40	6,32
zone destinate ad attività estrattive	D	9,24	4,42	83,92
zone per attrezzature generali	F	12,86	275,99	55,24
zone per servizi di quartiere	G	42,38	52,86	46,85
	<b>totale</b>	<b>215,10</b>	<b>452,39</b>	<b>307,92</b>

**1.2.2.2 La disciplina delle zone territoriali omogenee****La disciplina delle zone residenziali**

Disciplina delle zone residenziali del piano regolatore vigente di Palagano

zona	modalità di intervento	superficie minima d'intervento	superficie utile	altezza massima degli edifici	indice di visuale libera	parcheggi urbanizzazione primaria	verde di urbanizzazione primaria	verde privato
B	diretto	500 (1)	60% Sf	12	0,5	5 mq/ 25 mqSu	-	30% Sf
C	preventivo	10.000 (2)	40% St	7,50	0,5	5 mq/ 25 mqSu	10% st	50% st

Disciplina delle zone residenziali del piano regolatore vigente di Prignano sulla Secchia

zona	modalità di intervento	superficie minima d'intervento	superficie utile	altezza massima degli edifici	indice di visuale libera	parcheggi urbanizzazione primaria	verde di urbanizzazione primaria	verde privato
B1	diretto	600	60% Sf	11,5	0,5	20% Su	-	30% Sf
B2	diretto	600	50% Sf	9,5	0,5	20% Su	-	30% Sf
B3	diretto	600	mq 1.056	16	0,3	20% Su	-	30% Sf
B4	diretto	600	mq 1.436	9,5	0,5	20% Su	-	30% Sf
B5	diretto	600	mq 737	9,5	0,5	20% Su	-	30% Sf
B6	diretto	600	mq 250	9,5	0,5	20% Su	-	30% Sf
B7	diretto	600	mq 1.897	9,5	0,5	20% Su	-	30% Sf
B8	diretto	600	mq 1.180	9,5	0,5	20% Su	-	30% Sf
B9	diretto	600	mq 2.465	9,5	0,5	20% Su	-	30% Sf
C1	preventivo	10.000	40% St	9,5	0,5	20% Su	10% st	50% Sf
C2	preventivo	10.000	25% St	9,15	0,5	20% Su	10% st	50% Sf

Disciplina delle zone residenziali del piano regolatore vigente di Montefiorino

zona	modalità di intervento	superficie minima d'intervento	volume	altezza massima degli edifici	indice di visuale libera	rapporto massimo di copertura	parcheggi di pertinenza degli edifici	parcheggi di urbanizzazione primaria
B1/B2	diretto	500	1 mc/mq	10,5	0,5	35%	2 per abitazione	0,5 per abitazione
B3	diretto	500	0,75 mc/mq	10,5	0,5	35%	2 per abitazione	0,5 per abitazione
C1	diretto	-	1 mc/mq	8,5	0,5	35%	2 per abitazione	0,5 per abitazione
C2	preventivo	-	0,75 mc/mq	8,5	0,5	30%	2 per abitazione	0,5 per abitazione
C3	preventivo	-	0,75 mc/mq	10,5	0,5	35%	2 per abitazione	0,5 per abitazione

### La disciplina delle zone produttive

Disciplina delle zone produttive del piano regolatore vigente di Montefiorino

zona	modalità di intervento	superficie minima d'intervento	indice di utilizzazione	altezza massima degli edifici	indice di visuale libera	rapporto massimo di copertura	parcheggi di pertinenza degli edifici	parcheggi di urbanizzazione primaria
D1	diretto	1.000	60% Sf	8,5	0,5	60% Sf	12% Su	15% Su
D2	diretto	1.000	50% Sf	8,5	0,5	50% Sf	12% Su	10% Su
D3	diretto	esistente	60% Sf	10,5	0,5	50% Sf	12% Su	15% Su
D4	preventivo	esistente	45% St	9,5	1	50% Sf	20% Su	5% St, 15% Su
SD6	diretto	esistente	45% Sf	7,5	1	45% Sf	un'autorimessa e un posto auto per abitazione	5% Sf
SD7	diretto	esistente	50% Sf	8,5	1	50% Sf	un'autorimessa e un posto auto per abitazione	10% Sf

Disciplina delle zone produttive del piano regolatore vigente di Palagano

zona	modalità di intervento	superficie minima d'intervento	superficie utile	altezza massima degli edifici	indice di visuale libera	parcheggi urbanizzazione primaria	verde di urbanizzazione primaria	verde privato
D1	diretto	1000	70% Sf	12	0,5	5% Sf	-	-
D1*	diretto		volume esistente	12	0,5	5% Sf		
D2	preventivo	10.000	50% St	12	0,5	5% St	5% St	20% St
D3	preventivo	5.000	60% St	12	0,5	5% St	5% St	20% St
D4	diretto	1.500	80% Sf	13	0,5	40% Su	60% Su	10% Sf

Disciplina delle zone produttive del piano regolatore vigente di Prignano Sulla Secchia

zona	modalità di intervento	superficie minima d'intervento	superficie utile	altezza massima degli edifici	indice di visuale libera	parcheggi urbanizzazione primaria	verde di urbanizzazione primaria	verde privato
D1	diretto	1.000	70% Sf	12	0,5	10% Sf	10% Sf	-
D2	preventivo	10.000	60% St	12	0,5	10% St	10% St	-
D3	preventivo	30.000	60% St	20	2	10% St	10% St	-
D4	preventivo	10.000	60% St	12	0,5	10% St	10% St	

Gli indici di edificabilità delle zone residenziali riportati nella tabella del comune di Montefiorino sono significativamente inferiori rispetto agli indici ammessi negli altri due comuni. La scelta di drastica riduzione (fino al

50%) della capacità edificatoria è stata intrapresa dal comune di Montefiorino nella variante al piano regolatore n.10 del 2011.

### 1.2.2.3 La pianificazione attuativa in vigore

Con gli uffici tecnici dei tre comuni è stato effettuato il censimento dei piani particolareggiati vigenti nei tre comuni. I primi piani hanno date di approvazione dell'inizio degli anni '80, agli ultimi sono stati adottati in anni recenti.

La dettagliata conoscenza della pianificazione attuativa in vigore è determinante al fine di disporre sul territorio urbanizzato una disciplina univoca e certa, che secondo i casi faccia esplicito rinvio ai piani urbanistici attuativi vigenti o, quando compiutamente attuati, li sostituisca con prescrizioni direttamente eseguibili.

#### I piani attuativi nel comune di Palagano

località	St	nome	dest.
	mq		
Costrignano	7.224	Baschieri e altri	Prod
Monchio	2.342	Futura GF	Res
Monchio	9.545	Bocchi e altri	Res
Monchio	6.335	De Angelis	Res
Monchio	15.897	Bocchi e altri	Res
Monchio	6.674	Caminati	Res
Monchio	18.062	Ricchi e altri	Prod
Monchio	8.309	Ricchi e altri	Res
Monchio	44.205	Beneficio parr.le	Res
Palagano	19.152	Le Capanne	Serv
Palagano	15.335	Ricchi Emilio	Res
Palagano	6.538	Bocchi	Res
Palagano	11.941	La Piazza	Res
Palagano	13.436	Fogarola	Res

Complessivamente in comune di Palagano risultano pertanto vigenti 14 piani urbanistici attuativi che disciplinano

- n. 11 zone residenziali: 14 ettari
- n. 2 zone produttive: 2,5 ettari
- n. 1 zona per servizi: 2 ettari.

#### I piani attuativi nel comune di Montefiorino

località	St	nome	dest.
	mq		
Montefiorino	9.771	Bassi	Res
Vitriola	12.077	Via Maesta	Res
Montefiorino	21.395	Il Gaggio	Res
Montefiorino	21.130	Casa Volpe	Prod
Vitriola	23.685	Fontana e altri	Res
Vitriola	4.433	Zecchini	Res
La Verna	2.708	Bocchi	Res
La Verna	23.005	Casa Luce	Serv
La Verna	13.483	La Serrugola	Res
Farneta	28.557	Il Tracciolino	Res
Pianezzo	24.002	Pianezzo	Res

Complessivamente in comune di Montefiorino risultano pertanto vigenti 11 piani urbanistici attuativi che disciplinano

- n. 9 zone residenziali: 14 ettari
- n. 1 zona produttiva: 2 ettari
- n. 1 zona per servizi: 2 ettari.

#### I piani attuativi nel comune di Prignano

località	St	nome	dest.
	mq		
Prignano	26.568	Orsi	Res
Prignano	39.143	Belvedere	Res
Prignano	18.360	La fontana	Res
Prignano	14.132	Artigianale	Prod
Prignano	6.056	San Lorenzo	Res
Prignano	14.888	San Michele	Res
Prignano	19.852	Arcobaleno	Res
La Fredda	13.245	La Fredda	Res
La Fredda	5.497	La Fredda	Res
Casa Azzoni	4.412	La collina 2	Res
Casa Azzoni	16.083	La collina 1	Res
Casa Azzoni	12.496	Oasi	Res
Pigneto	8.864	Delocalizzazione	Res
Montebaranzone	34.530	Castagnetti1	Res
Casa Azzoni	5.388	Le ville	Res

Complessivamente in comune di Prignano risultano pertanto vigenti 15 piani urbanistici attuativi che disciplinano

- n. 14 zone residenziali: 22,5 ettari
- n. 1 zona produttiva: 1,4 ettari

#### 1.2.2.4 Gli atti di accordo in essere

Il Comune di Prignano sulla Secchia ha stipulato atti di accordo con privati ai sensi dell'art.18 legge regionale 24/03/2000 n.20 "...per assumere previsioni di assetto di territorio di rilevante interesse per la comunità locale...".

Tali atti, concernenti complessivamente 15 ettari sono scaduti e ritenuti non recepibili per la formazione del nuovo strumento. Sono elencati nel prospetto che segue:

località	territoriale	nome	destinazione
	ha		
La Fredda	0,36	Tosi	servizi
La Fredda	0,24	Tosi	residenza
La Fredda	0,24	Casali	servizi.
La Fredda	0,24	Casali	residenza
Pigneto	13,9	Marasti	residenza



### 1.2.3 La capacità insediativa per residenza dei piani regolatori

#### 1.2.3.1 Le zone residenziali inattuate nei piani vigenti

L'estensione delle zone residenziali previste dai piani regolatori vigenti ma tuttora non edificate è stata quantificata applicando il seguente procedimento:

- sono state identificate tutte le zone omogenee residenziali (ottenute dal mosaico dei piani della Provincia di Modena del 2003, aggiornate con elaborazione propria al 2011);
- da queste sono state sottratte le particelle che comprendono edifici, considerando gli edifici sia accatastati che rilevati;
- sono quindi state scartate le aree incongrue o di dimensioni non significative escludendo tutte quelle che presentano superficie fondiaria inferiore a 120 metri quadrati, nonché quelle con un rapporto tra perimetro e area inferiore a 0,18, assunto come coefficiente corrispondente a una forma del lotto utilizzabile per l'edificazione;
- ogni singola area rimanente è stata confrontata con le ortofoto AGEA 2011/2014, così da escludere zone non rilevate o non ancora accatastate, perché in corso di edificazione.

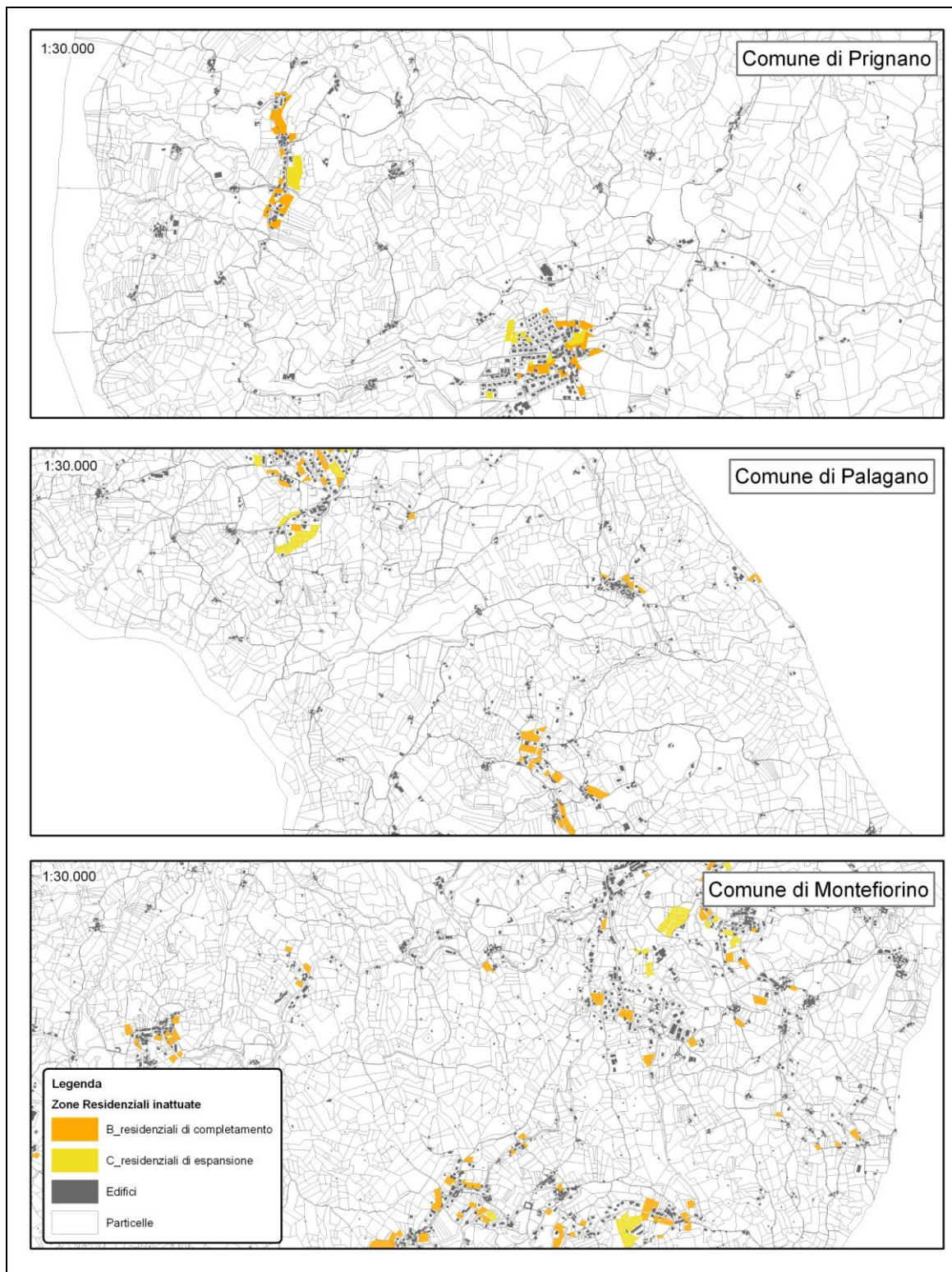
Lo stato di attuazione è stato verificato con interviste agli uffici tecnici allo scopo di identificarne le porzioni già disciplinate da piano urbanistico attuativo e al caso già urbanizzate.

L'esito è riportato nel prospetto che segue:

comune	zone residenziali di espansione non edificate	zone residenziali di completo non edificate	totali
	mq	mq	mq
Montefiorino	85.741	136.572	222.313
Palagano	136.423	266.838	403.261
Prignano	110.054	196.489	306.543
<b>totale</b>	<b>332.218</b>	<b>599.899</b>	<b>932.117</b>

Una verifica sommaria porta a constatare che una quota significativa di queste zone residenziali non attuate ricade in parti di territorio soggette a sostanziali limitazioni alle possibilità di edificazione, in particolare in zone di forestazione o a rischio di dissesto disciplinate dal PTCP.

Queste considerazioni e questi valori sono riportati dalle conclusioni elaborate nella relazione di quadro conoscitivo *valutazioni sulla possibilità di conferma delle zone inattuate del piano regolatore* che comprende anche l'individuazione puntuale cartografica delle singole zone



Zone residenziali inattuate previste da piano regolatore. Zoom su partizioni territoriali.  
Fonte: elaborazione propria da piani regolatori

### 1.2.3.2 La capacità insediativa inesaurita

Le valutazioni effettuate nei capitoli che seguono hanno quantificato la capacità insediativa per residenza dei tre piani regolatori, distintamente determinandola per i centri storici (cap. 2.3.4), per

le zone B e C (cap.2.4.6) ed infine per il territorio rurale (cap.3.2).

I dati risultanti sono riepilogati nel prospetto che segue.

#### La residua capacità insediativa per abitazioni dei piani regolatori

località	abitazioni esistenti	capacità residua nel territorio urbanizzato	capacità residua esternamente al territorio urbanizzato	totale
1	2	3	4	5=2+3+4
	ab.ni	ab.ni	ab.ni	ab.ni
la Verna	188	340		
Prada	45	13		
Pianezzo	79	319		
Vitriola	133	187		
Montefiorino	369	430		
Gusciola	124	139		
Farneta	250	91		
<b>totale Montefiorino</b>	<b>1.188</b>	<b>1.519</b>	<b>514</b>	<b>3.221</b>
Monchio	337	909		
Palagano	535	1014		
Boccassuolo	129	219		
Lama di Monchio	60	30		
Costrignano	121	105		
Savoniero	71	244		
<b>totale Palagano</b>	<b>1.253</b>	<b>2.521</b>	<b>1.346</b>	<b>5.120</b>
Castelvecchio	83	248		
Prignano s. Secchia	470	729		
Saltino	78	228		
Pugnago	55	111		
la Pioppa	48	78		
San Pellegrinetto	31	114		
Moncerrato	77	60		
Pescarola di sopra	68	185		
Montebaranzone	162	402		
Case Azzoni	135	150		
la Fredda	30	243		
La Volta di Santino	59	93		
<b>totale Prignano s.S.</b>	<b>1.296</b>	<b>2.641</b>	<b>53</b>	<b>3.990</b>

comune	capacità delle zone A	capacità delle zone B e C	zone E	capacità totale da piano regolatore	abitazioni esistenti (Censimento 2011 dati provvisori)	variazione percentuale
	ab.ni	ab.ni	ab.ni	ab.ni	ab.ni	%
<b>Montefiorino</b>	364	3.221	1.290	<b>4.875</b>	2.392	203,80%
<b>Palagano</b>	205	5.120	952	<b>6.277</b>	2.459	255,27%
<b>Prignano</b>	241	3.990	908	<b>5.139</b>	2.585	198,80%

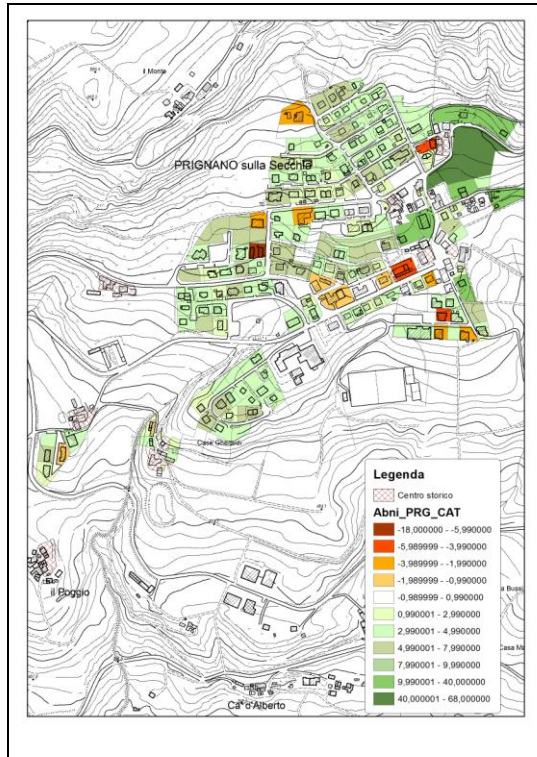
È immediato osservare l'entità dell'ulteriore offerta abitativa disposta dalla pianificazione vigente, che aumenterebbe il patrimonio esistente del doppio nei casi di Montefiorino e Prignano, e di oltre due volte e mezzo a Palagano.

Una quota molto elevata di questi incrementi, comunque complessivamente multipla delle reali esigenze, riguarda le zone B, nelle quali la disciplina diffusa per indici consente intensificazioni indifferenziate.

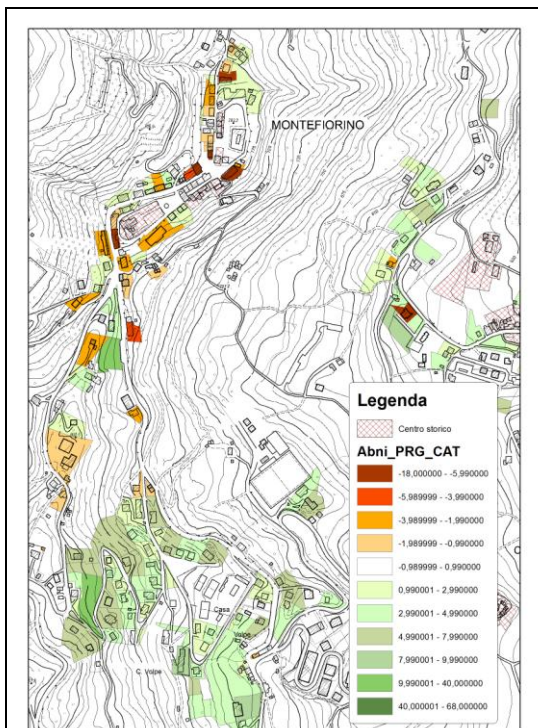
I piani regolatori in vigore attribuiscono infatti alle zone B e C indici di utilizzazione fondiaria e territoriale decisamente elevati per un territorio in cui predominano largamente tipi edilizi a densità bassa e molto bassa. Montefiorino, con la riduzione degli indici adottata con l'ultima variante, ha parzialmente adeguato ai caratteri insediativi esistenti la capacità edificatoria assegnata da piano regolatore.

Di seguito il numero di abitazioni potenzialmente edificabili in rapporto agli indici del piano regolatore vigenti è rappresentata attraverso carte tematiche nelle quali il colore verde indica le particelle catastali che dispongono di una capacità residua, mentre in rosso sono indicate le particelle in cui la densità abitativa eccede l'edificabilità ammessa dal piano regolatore.

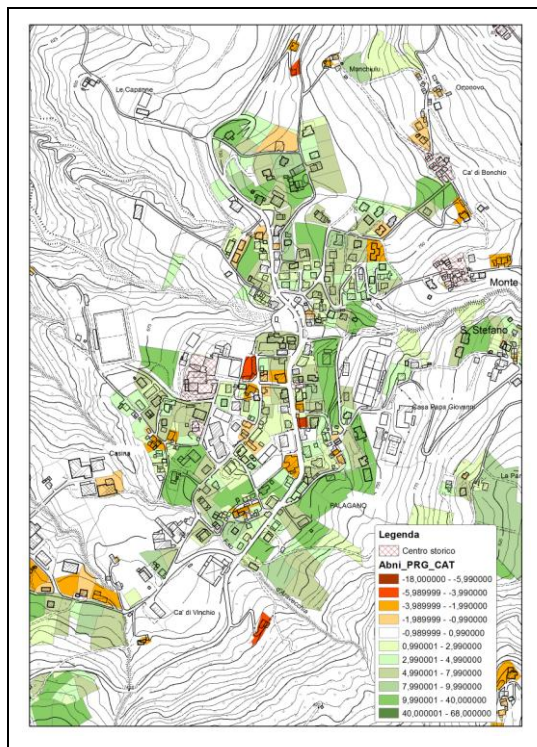
Tale sofferenza è individuabile puntualmente ed è solitamente connessa a singoli edifici, palazzine, costruite tra gli anni '60 e gli anni '80.



Prignano: esempio delle variazioni ammesse dal piano regolatore rispetto all'esistente  
 fonte: *Elaborazione propria*



Montefiorino: esempio delle variazioni ammesse dal piano regolatore rispetto all'esistente  
 fonte: *Elaborazione propria*



Palagano: esempio delle variazioni ammesse dal piano regolatore rispetto all'esistente  
 fonte: *Elaborazione propria*

#### 1.2.4 La disponibilità di zone produttive

Tutte le zone produttive disposte dai piani regolatori vigenti (zone omogenee D) risultano urbanizzate, singoli lotti rimangono disponibili per ulteriori edificazioni.

Lo stato di attuazione delle zone produttive previste dai piani regolatori vigenti, sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale, schedate e analiticamente quantificate ai capitoli 2.5 e 3.1, è qui riepilogata nel prospetto che segue.

comune	zone produttive inattuate in territorio urbanizzato	zone produttive inattuate in territorio rurale	zone produttive inattuate in totale
	mq	mq	mq
<b>Montefiorino</b>	12.874	16.081	28.957
<b>Palagano</b>	14.519	6.985	21.504
<b>Prignano</b>	30.360	22.314	52.674
<b>totale</b>	<b>57.753</b>	<b>45.380</b>	<b>103.135</b>

Il modello insediativo diffuso, che caratterizza il territorio dei tre comuni, si riflette anche nella localizzazione delle zone a destinazione produttive inattuate, infatti circa un terzo delle aree inattuate ricade in territorio rurale. Per la loro appartenenza a stabilimenti esistenti, tali aree sono generalmente vocate in modo esclusivo all'ampliamento delle attività insediate esistenti.

## **2 I territorio urbanizzato**

## 2.1 I caratteri del territorio urbanizzato

### 2.1.1 La nozione di territorio urbanizzato

La corretta individuazione del territorio urbanizzato ha particolare importanza ai fini della pianificazione, in quanto discrimina le parti di territorio in cui la disciplina urbanistica può regolare l'uso del suolo ammettendo funzioni e secondo modalità non possibili nel territorio rurale.

La nozione di territorio urbanizzato, evidente nei territori di pianura in cui le progressive aggregazioni hanno seguito logiche di compattezza (per vantaggi posizionali o imposte dalla pianificazione), non è altrettanto intuitiva nei territori collinari e montani.

La legge regionale 20/2000 definisce il territorio urbanizzato all'articolo A-5, comma 6, in riferimento all'applicazione dei rispetti stradali: *"il perimetro del centro abitato è definito come perimetro continuo del territorio urbanizzato che comprende tutte le aree effettivamente edificate o in costruzione e i lotti interclusi"*.

La definizione è specificata per la Provincia di Modena dall'articolo 5 del PTCP, secondo il quale il territorio urbanizzato *"Corrisponde al perimetro continuo che comprende tutte le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non comprende:*

- i piccoli nuclei o modesti addensamenti edilizi in ambiente rurale (in particolare tutti quegli insediamenti di modesta entità non considerati 'centro abitato' ai sensi del Codice della Strada);
- gli insediamenti produttivi, impianti tecnici, cimiteri, impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi accessori, se isolati in ambiente extraurbano;
- le aree attrezzate per attività ricreative o sportive in ambiente extraurbano comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo;
- le aree interessate da attività estrattive e relativi impianti;
- gli allevamenti zootecnici."

Secondo la definizione del Codice della strada si intende come centro abitato un *insieme di edifici* che costituisca un *"raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada."*

Queste definizioni, sufficientemente chiare nel territorio di pianura, non sono agevolmente applicabili alle strutture insediative di questi territori montani, in cui tre quarti degli edifici consistono in case sparse o nuclei di minima entità. Qui non è dato individuare un unico criterio ordinatore né un modello insediativo riferibile univocamente a fasi storiche. E' però possibile definire una logica con la quale gli insediamenti storici si sono sviluppati e

che ha trovato un momento di cesura alla metà del secolo scorso.

I modelli insediativi storici, presentati nel precedente capitolo 2.3, hanno avuto quale principale processo generatore e trasformatore l'assommarsi di interventi puntuali di saturazione di vuoti e di addizione ai margini dei nuclei rurali. A questi, a partire dalla metà del novecento, si sono sovrapposti modelli insediativi importati dalla pianura, quali zone di espansione omogenee, strutturate con assi stradali tendenzialmente rettilinei, con lotti di dimensioni standard e forma regolare, in cui prevalgono tipi edilizi prima inediti nel territorio montano, quali la villetta mono o bifamiliare con giardino recintato, e il capannone prefabbricato nelle zone produttive.

### 2.1.2 I modelli insediativi del territorio urbanizzato

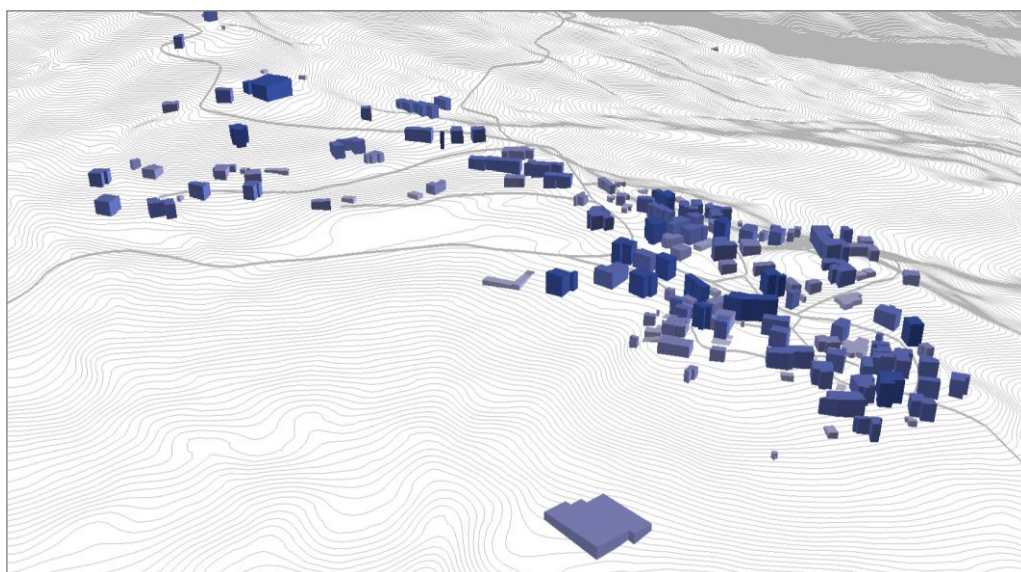
Lo studio delle strutture insediative nel territorio dei tre comuni ha condotto a classificarle secondo cinque modelli principali.

In linea generale sono individuabili:

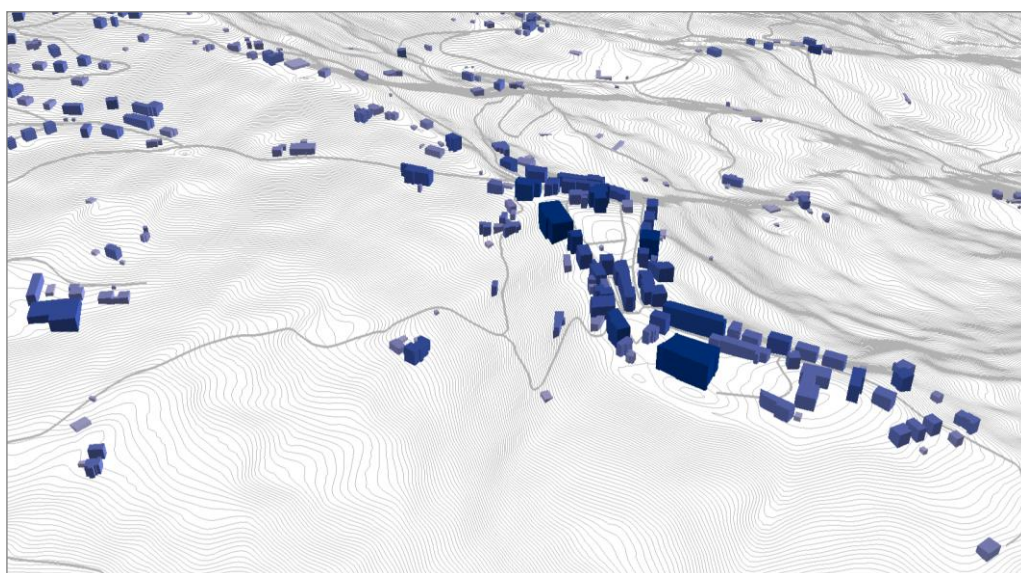
- a. nuclei storici principali, che mantengono le proprie caratteristiche precipe da tutelare, individuati secondo i criteri esposti alla precedente Parte 2;
- b. centri abitati, ovvero insediamenti principali del territorio (per popolazione residente), nei quali i nuclei storici originari sono stati inglobati da insediamenti di recente edificazione, con caratteri morfologici di pianura, conformati da disciplina urbanistica;
- c. nuclei in ambito rurale, generalmente composti da una decina di abitazioni, raramente una ventina, prodotti da addizioni di singoli edifici al loro perimetro;
- d. sistemi diffusi, correlati alla presenza di assi viari e a logiche insediative antecedenti all'impianto della disciplina urbanistica limitativa delle costruzioni nel territorio rurale;
- e. insediamenti storici nei quali i caratteri dell'insediamento storico vengono riprodotti dall'insediamento recente.

Nelle pagine che seguono i cinque modelli insediativi sono presentati con esempi redatti con elaborazioni grafiche danno rappresentazione dell'acclività dei suoli e dell'altezza degli edifici, come accertata dalla rilevazione sistematica del patrimonio edilizio.

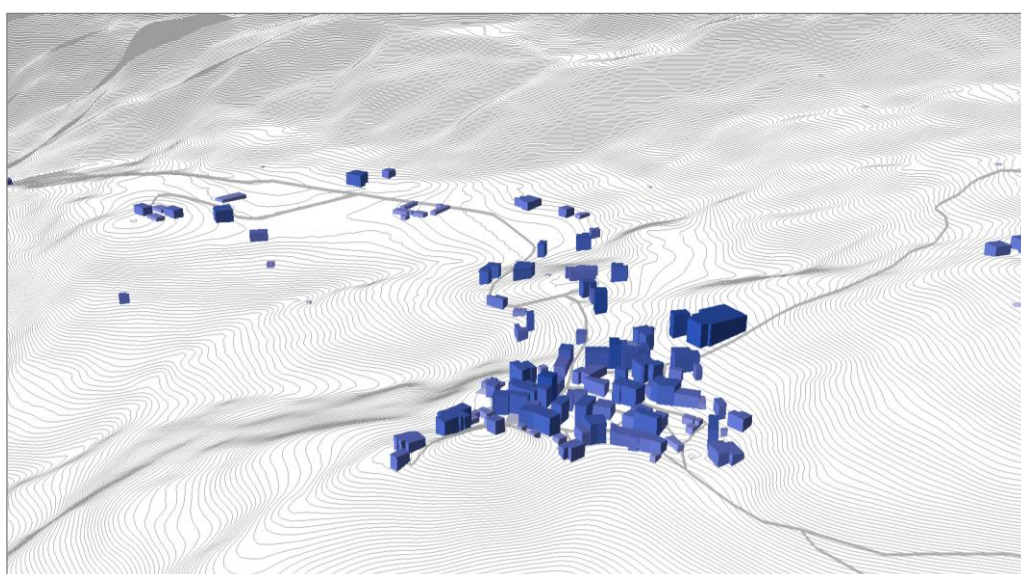
**A \_ esempi di nuclei storici principali**



Farneta



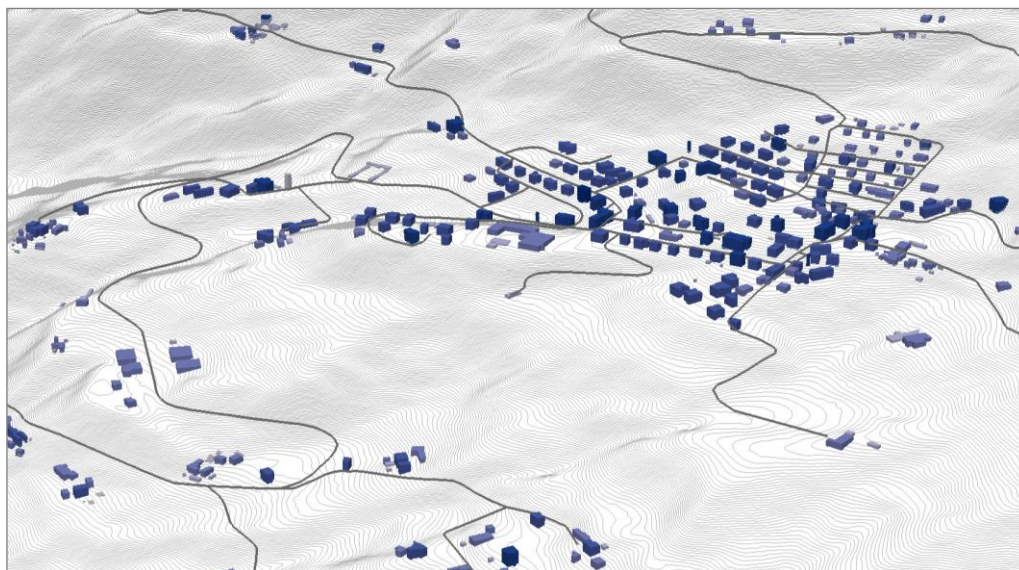
Montefiorino, il centro storico



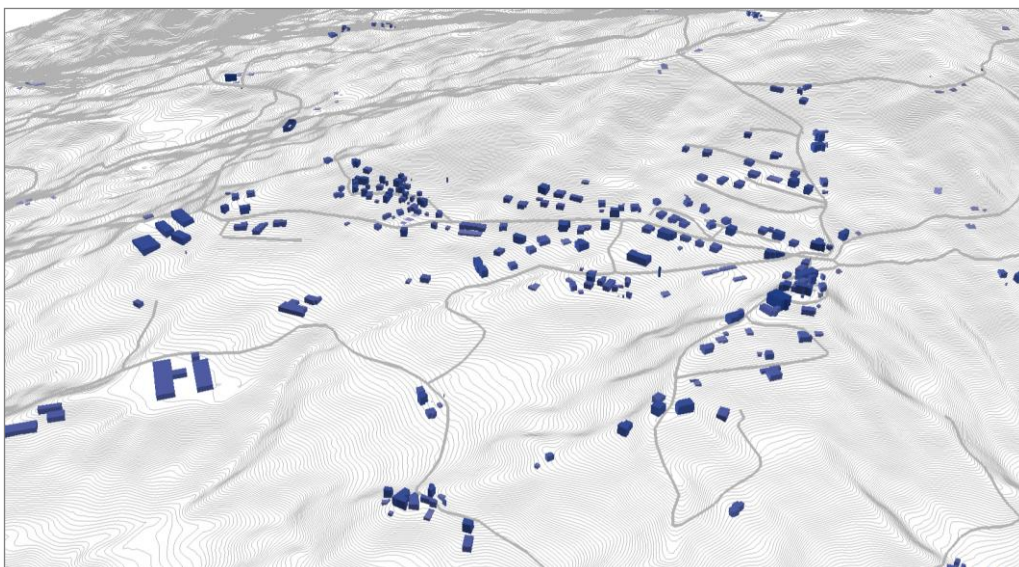
Boccassuolo



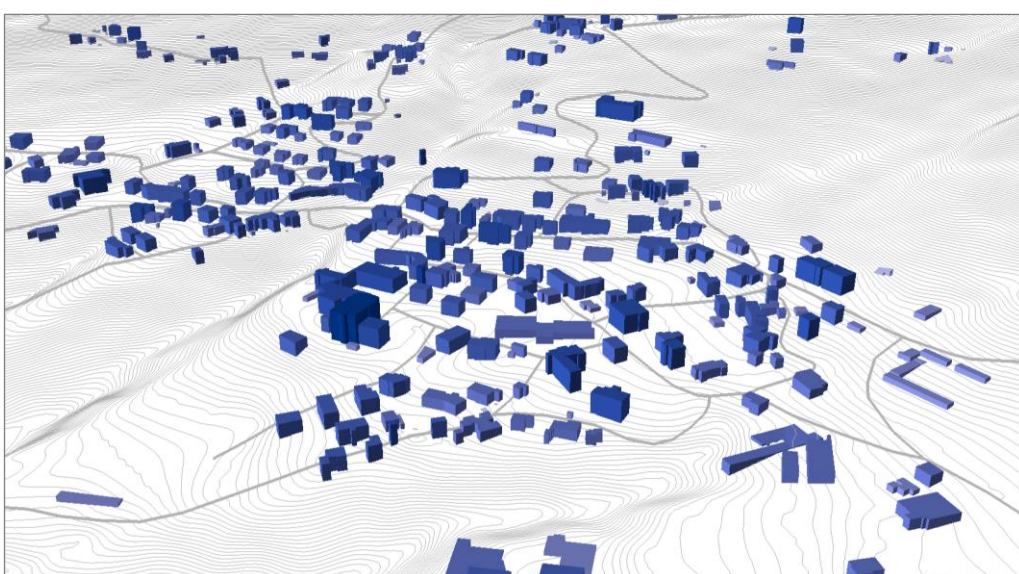
**B \_ esempi di centri abitati principali del territorio**



Prignano sulla Secchia

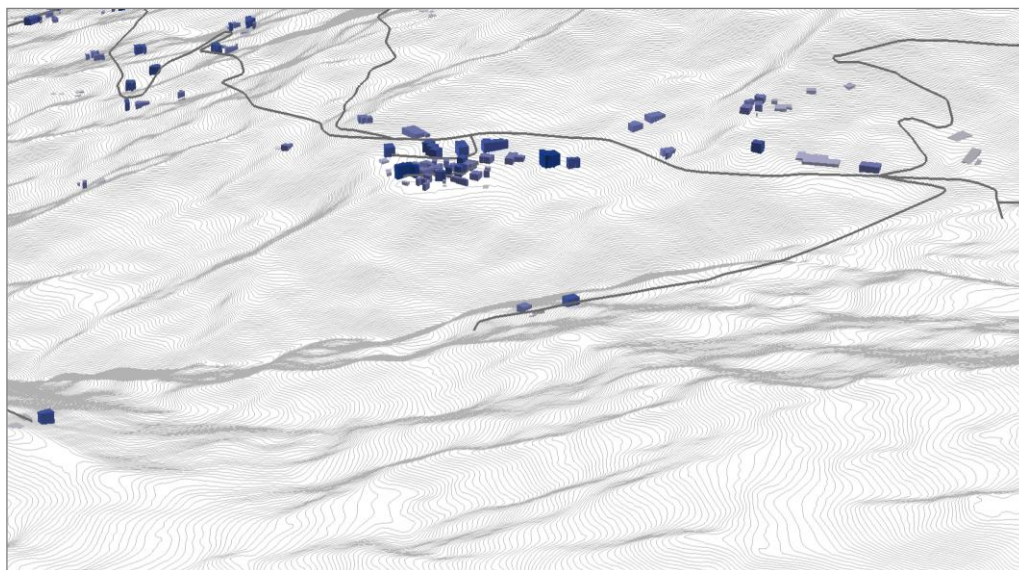


Monchio

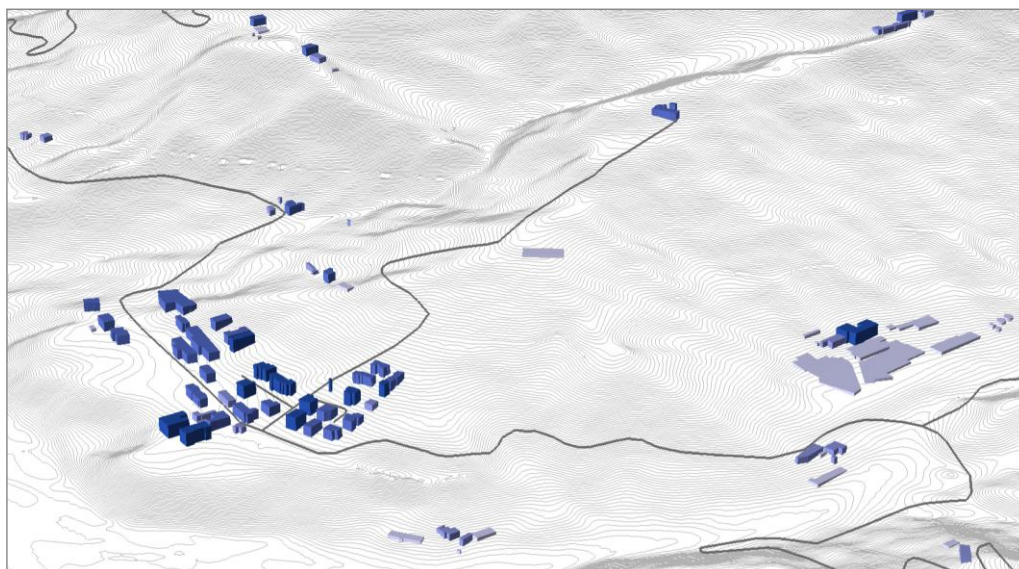


Palagano

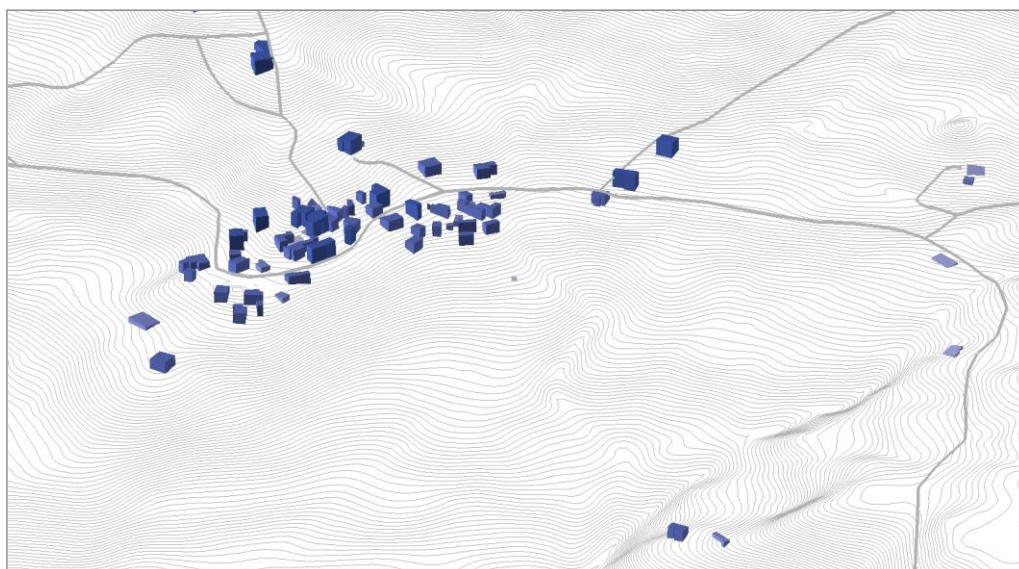
**C \_ esempi di nuclei in ambito rurale (storici e non) ora diventati territorio urbanizzato**



Pugnago, nucleo storico al cui intorno si sono insediati edifici recentemente

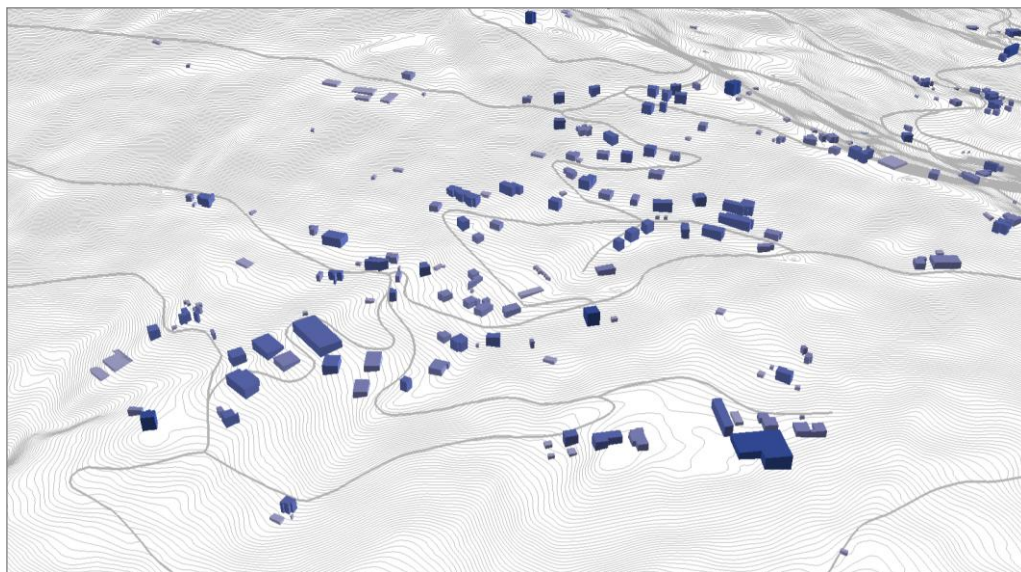


Casa Azzoni, nucleo di recente insediamento

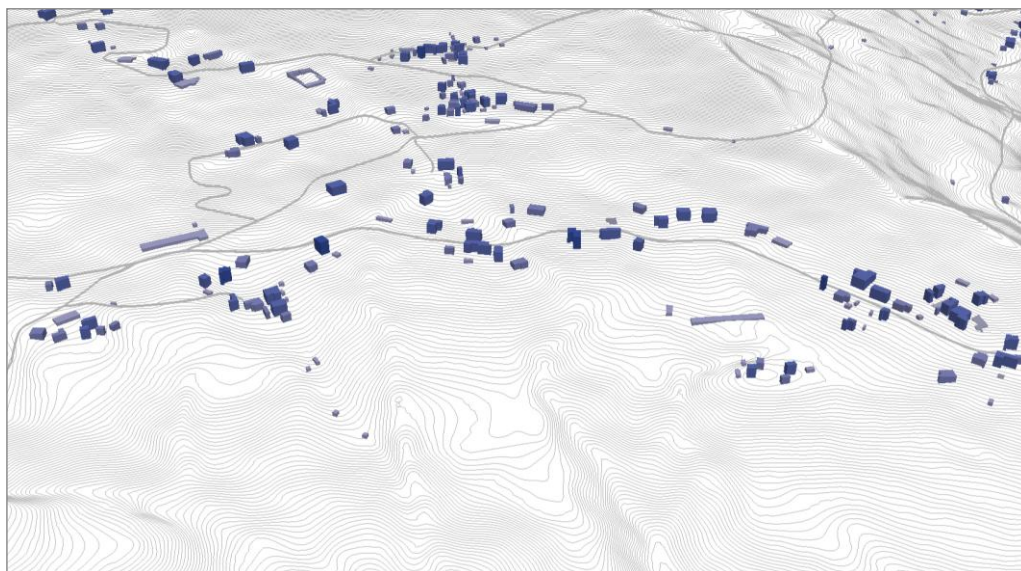


Lama di Monchio, nucleo storico

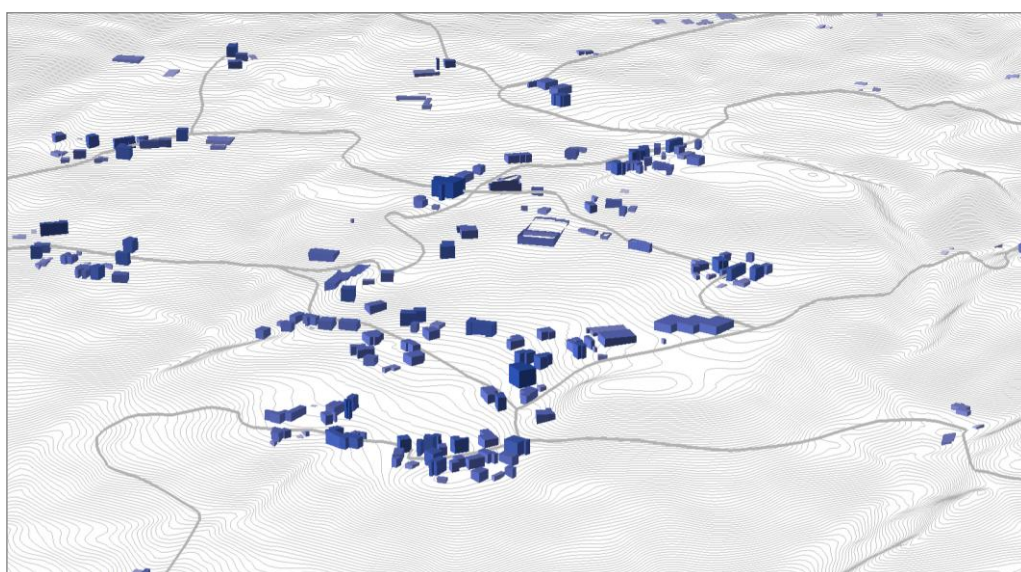
D \_ esempi di sistemi insediativi diffusi



Montefiorino, zona artigianale

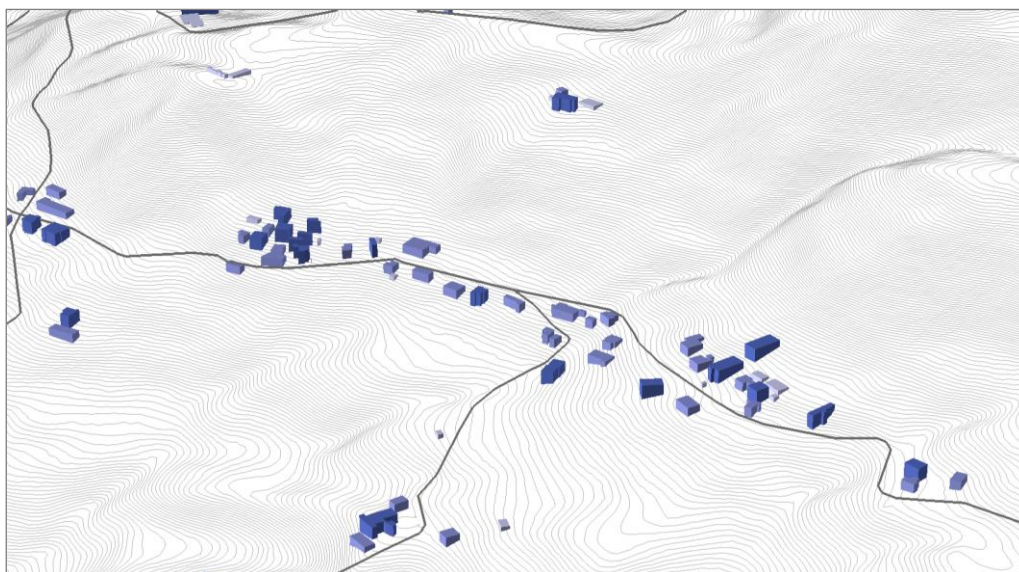


Pianezzo

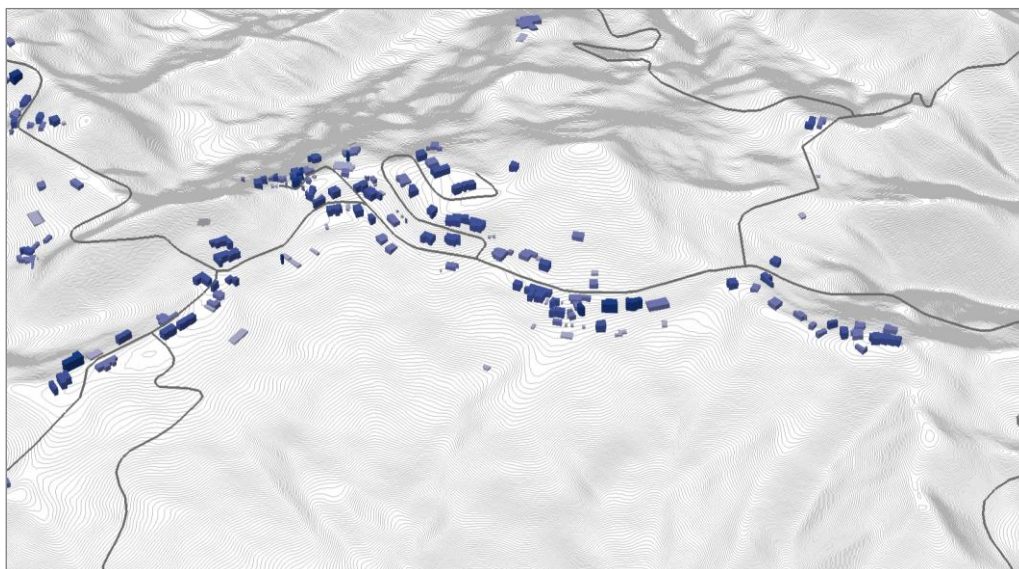


Costrignano

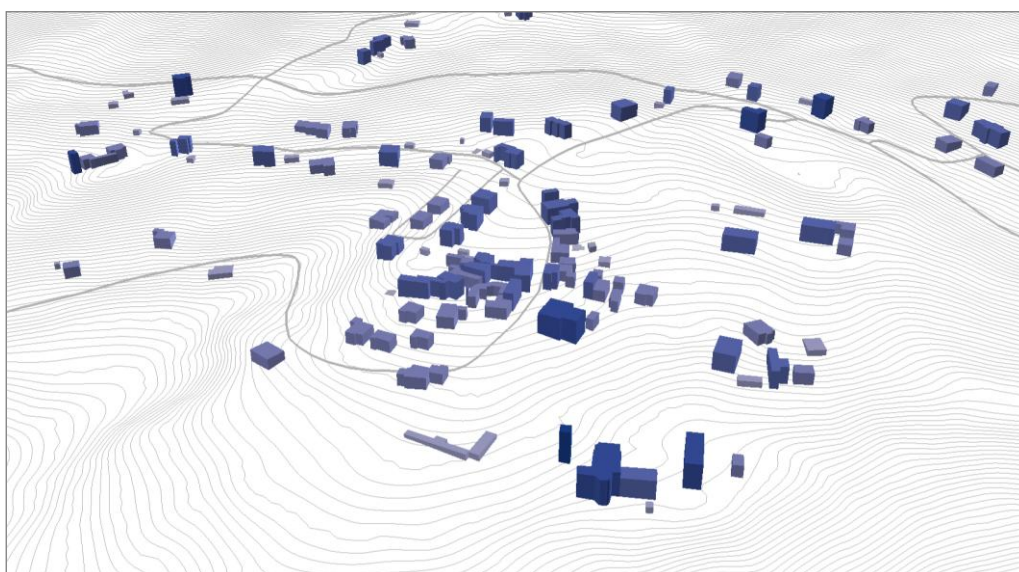
**E \_ esempi di insediamenti i cui caratteri storici principali vengono mantenuti**



Castelvecchio



Montebaranzone



Vitriola

### 2.1.3 Lo sviluppo dei centri abitati

Come essenziali fattori generatori dei centri abitati si riconoscono la disponibilità di terreni coltivabili e la relazione i principali tracciati viari.

Il cartogramma presentato qui di seguito mostra con chiarezza questa correlazione sui

territori di Montefiorino e Palagano. A questa logica fa eccezione il solo capoluogo di Montefiorino, il cui sito risponde a ragioni difensive e di controllo degli itinerari storici di crinale.



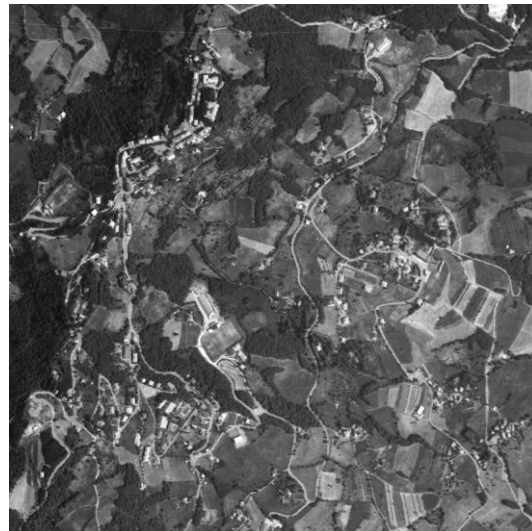
Uso del suolo al 1954, in verde chiaro le coltivazioni, in verde scuro le aree forestali, in grigio le Aree caratterizzate dalla presenza di edifici. Territori di Palagano e Montefiorino.

Fonte: Nostra elaborazione su cartografia digitale della Regione.

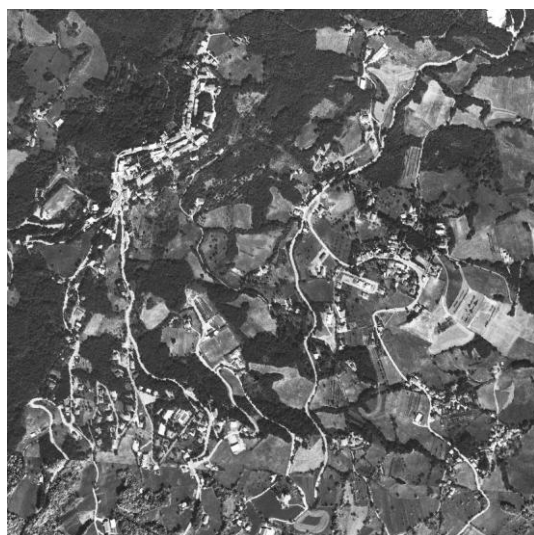
I processi che hanno guidato la crescita degli insediamenti nella seconda metà del novecento hanno natura sostanzialmente diversa. La maggior parte di questi non è più connessa alla conduzione agricola dei fondi ma è dipendente dalla disposizione sugli assi viari principali, sia rinforzando nuclei all'origine di ridotte dimensioni (come nel caso di Costrignano), sia con localizzazioni del tutto nuove.

Come esempi degli intensi processi di crescita intervenuti nei centri abitati, alle pagine che seguono sono raccolte le foto zenitali dei capoluoghi di Palagano e Prignano, e della frazione di Vitriola di Montefiorino fra il 1988 e il 2012.

Montefiorino - Vitriola



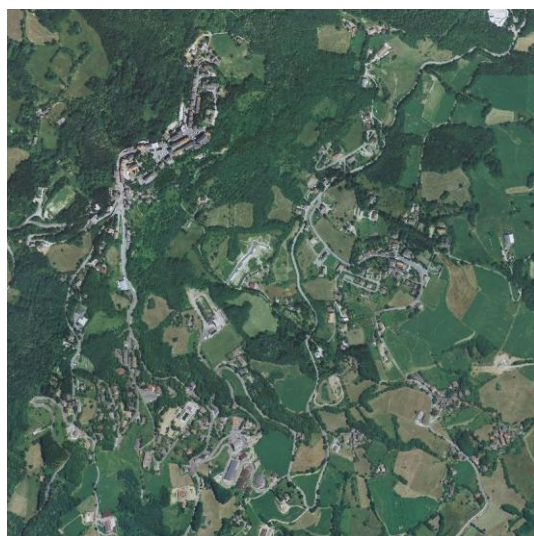
1988



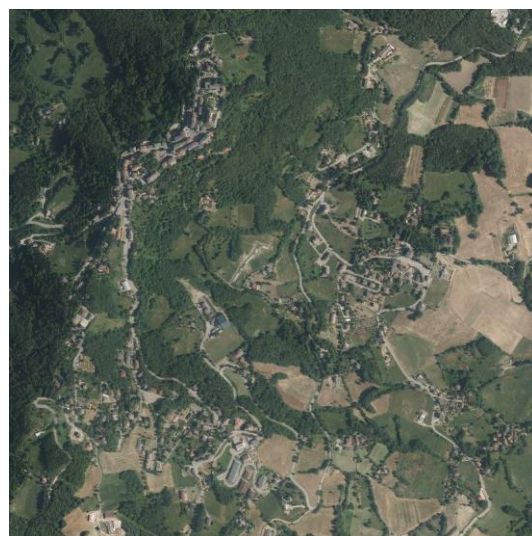
1994



2000

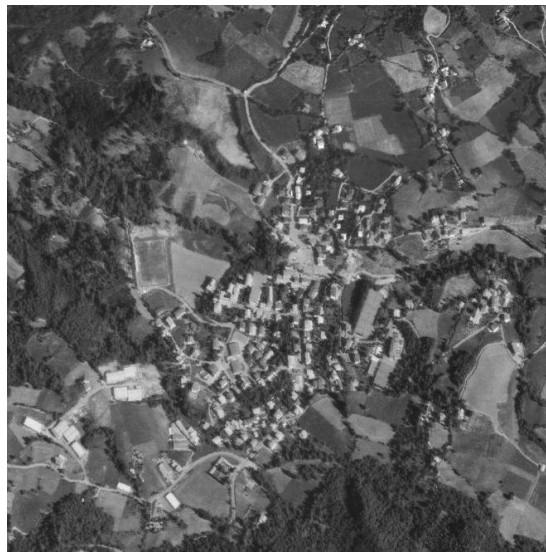


2006



2012

Palagano



1988



1994



2000



2006



2012

Prignano sulla Secchia



1988



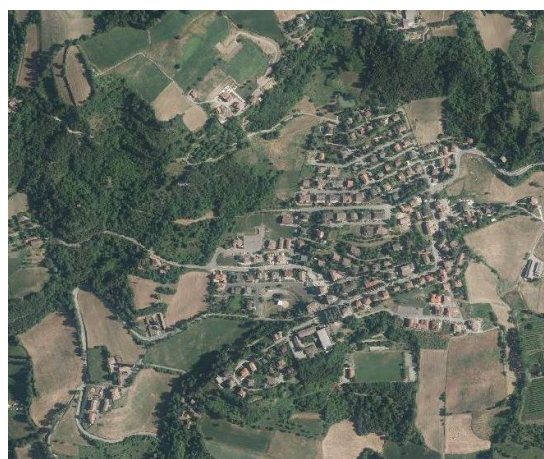
1994



2000



2006

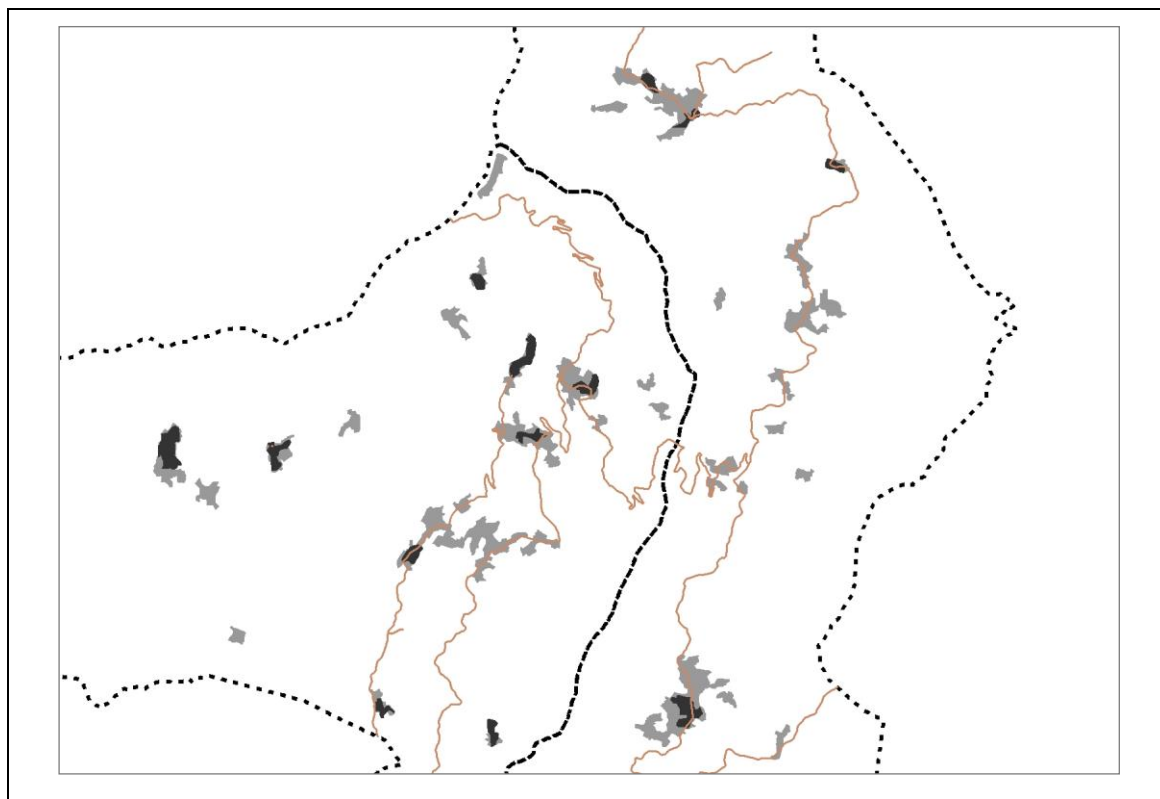


2012

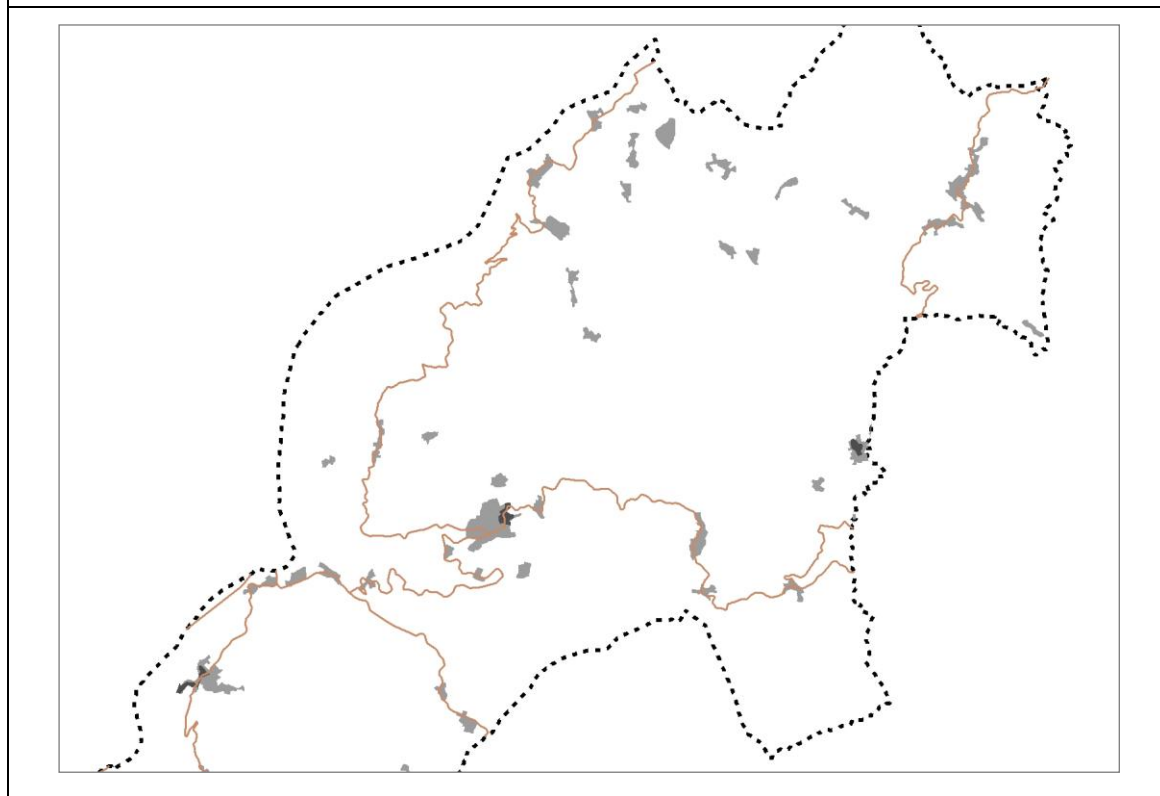


È eloquente in proposito il confronto fra i centri abitati individuati rispettivamente al 1954 e al 2008

dalla carta regionale dell'uso del suolo, presentato in alcuni esempi nei cartogrammi che seguono.



Crescita dei centri abitati: in nero al 1954, in grigio al 2008, in marrone le strade provinciali.  
Fonte: *Nostra elaborazione su cartografia dell'uso del suolo (Regione Emilia-Romagna).*



Crescita dei centri abitati: in nero al 1954, in grigio al 2008, in marrone le strade provinciali.  
Fonte: *elaborazione propria da cartografia dell'uso del suolo (Regione Emilia-Romagna).*

E' evidente come la crescita dell'edificato sia connessa con la localizzazione degli assi viari principali

Nei tre comuni si registrano alcune differenze nello sviluppo e nella crescita dei centri abitati, generate dalla specificità territoriali e morfologiche di ognuno di essi.

### **2.1.3.1 Montefiorino**

Nel comune di Montefiorino, lo sviluppo della maggior parte degli insediamenti (Montefiorino, Farneta, Gusciola e La Verna) è in stretta connessione con le linee di crinale: il capoluogo è localizzato in un punto strategico per il dominio visivo del territorio; la linea di crinale e la strada storica sono all'origine della formazione di Farneta e di La Verna, insediamento in continuità con l'insediamento di Pianezzo misto di insediamento diffuso ed insediamento lineare ordinato dall'asse infrastrutturale.

I centri di Lago e di Vitriola sono invece insediamenti di mezza costa che sfruttano parti del territorio a bassa acclività, nonché la prossimità alle vie di comunicazione e la vicinanza con aree rurali coltivabili.

La crescita dei centri abitati avvenuta dal dopoguerra nel territorio comunale di Montefiorino si è concentrata prevalentemente a sud del nucleo storico di Montefiorino, in continuità di questo nelle aree in cui l'acclività e l'instabilità lo permettevano, con l'espansione della zona residenziale lungo via del Pianellino e via della Piscina e con l'insediamento dell'area artigianale di via Primo Maggio.

Le altre due aree residenziali di importante espansione dal secondo dopoguerra sono ravvisabili all'intorno del nucleo abitativo storico di Vitriola e nel continuum di insediamento diffuso e lineare delle località Pianezzo - Casola - La Verna.

Infine l'insediamento industriale della Piana, situato sul terrazzo alluvionale della confluenza dei torrenti Dolo e Dragone risulta insediato tra il 1954 e il 1976, ed ha visto continue espansioni fino ad arrivare alla conformazione spaziale odierna.

### **2.1.3.2 Palagano**

L'intero territorio comunale di Palagano si insedia sulla costa orientale della ampia valle lungo la quale scorre il torrente Dragone. I nuclei non si sono sviluppati sulle dorsali di crinale, ma bensì a mezza costa lungo l'infrastruttura stradale di collegamento con direzione nord-sud. Per questi insediamenti sono stati privilegiati i terreni più stabili, in aree dall'acclività ridotta, con minore propensione allo sviluppo di fenomeni di instabilità di versante e/o meno esposti al pericolo di allagamenti.

Si è assistito ad una progressiva evoluzione del sistema dei centri abitati nel comune nel corso della seconda metà del '900. Tale evoluzione ha portato alla crescita di due centri abitati, quello di

Palagano e di Monchio, e all'insediamento o all'intensificazione dei piccoli nuclei localizzati sulla Strada Provinciale 24 di Monchio e sulla Strada Provinciale 28 di Palagano, asse di connessione con il territorio comunale di Montefiorino.

In particolare i due principali centri abitati, Monchio e Palagano hanno subito la saturazione delle aree intercluse tra i nuclei residenziali storici esistenti e, una volta esaurita questa disponibilità, hanno visto l'insediamento di nuove aree residenziali in continuità con il tessuto esistente. In questi due centri, nel periodo che intercorre tra il 1994 ed il 2003, sono state insediate le due zone produttive -industriali principali del territorio comunale.

L'evoluzione legata ai centri abitati più evidente è probabilmente quella dell'insediamento di nuovi nuclei abitativi lungo la Strada Provinciale 24 nel tratto compreso tra le due polarità Monchio - Palagano. Già nella *carta dell'uso del suolo* del 1976 si può apprezzare l'espansione del nucleo storico di Costrignano con aree di espansione residenziale; si osserva anche l'insediamento del nuovo centro di Savoniero, localizzato sulla Strada Provinciale 28 di Palagano.

Nella *carta dell'uso del suolo* della regione Emilia Romagna del 2003 entrano a far parte dei centri abitati anche i centri di La Cooperativa e di Susano, che hanno pertanto subito un importante processo di intensificazione del patrimonio sparso e di nuovo insediamento negli anni precedenti.

In questa dinamica insediativa l'importante centro abitativo di Boccassuolo non ha vissuto significativi cambiamenti, esauriti con l'attuazione di nuove attrezzature collettive.

### **2.1.3.3 Prignano sulla Secchia**

Anche nel comune di Prignano sulla Secchia l'assetto insediativo è strettamente connesso alla morfologia del suolo: sia gli assi stradali storici principali sia la localizzazione dei nuclei abitativi consolidati (sia storici che di recente insediamento) rispecchiano le particolari caratteristiche geologiche del territorio. La ridotta altitudine dei crinali principali, il grande numero di crinali secondari e le particolari condizioni di dissesto, hanno creato i presupposti per l'insediamento degli assi viari storici e nei centri abitati in differenti condizioni.

L'asse infrastrutturale viario nord-sud che collega il territorio di pianura (Sassuolo) con i comuni montani attraverso la valle del Secchia, passa a mezzacosta. Su questo asse sono insediati i nuclei storici di Castelvecchio, Saltino e Pugnago, nonché il capoluogo Prignano sulla Secchia. Solo con la *carta dell'uso del suolo* del 2003 della regione Emilia Romagna le località di La Fredda, Volta di Saltino e Casa Azioni localizzate su quest'asse crescono fino a essere considerate centri abitati.

Nella parte orientale del territorio comunale, in relazione alle condizioni di dissesto e alla conformazione del territorio, le infrastrutture viarie e gli insediamenti sono localizzati sulla linea di crinale (solitamente più stabile) o in aree dalla bassa acclività a ridosso di fiumi o torrenti, a valle quindi dei fenomeni di dissesto.

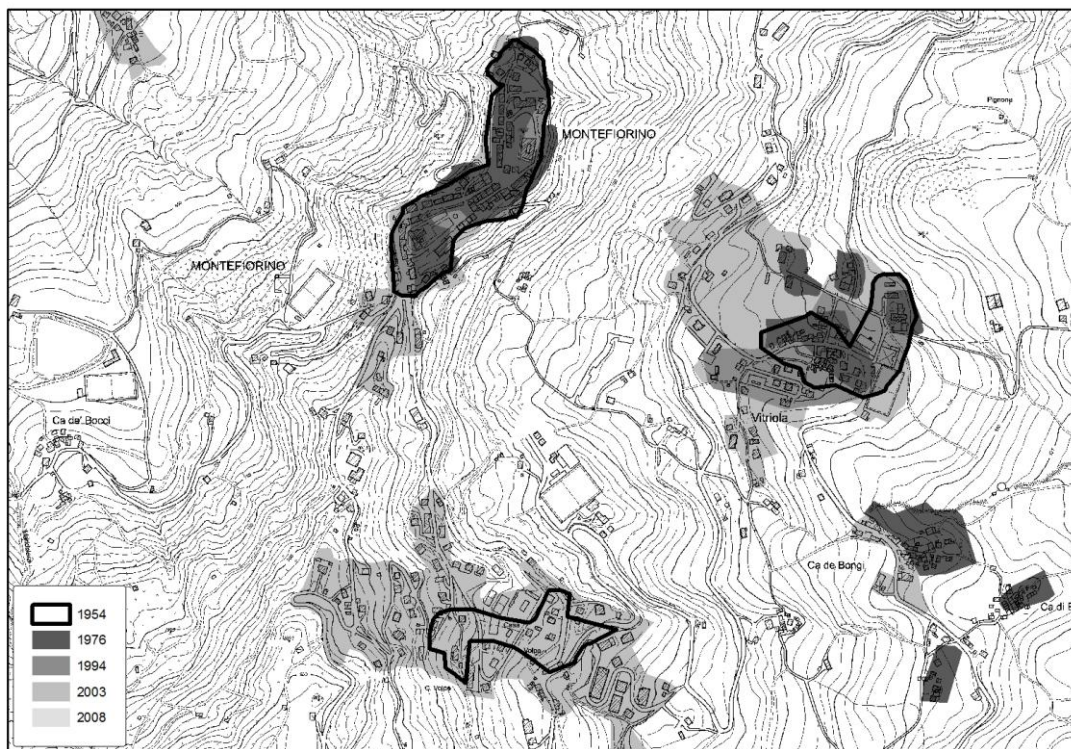
Sono annoverabili tra i centri abitati posti sui crinali principali sia Moncerrato che Montebaranzone individuabili come agglomerati residenziali nella *carta dell'uso del suolo* del 1976 (Montebaranzone in particolare ha una origine ben più antica, come gli edifici del centro storico facilmente dimostrano) mentre San Pellegrinetto, posto all'incrocio delle due infrastrutture Strada Provinciale 20 di San Pellegrinetto e la Strada Provinciale 21 per Serramazzone, è più recente, considerato centro abitato solo dalla carta del 2003.

I centri abitati di Pescarola di Sopra e la Pioppa sono localizzati nei pressi di assi fluviali (Rio Pescarola e Rossenna), su terreni a bassa acclività.

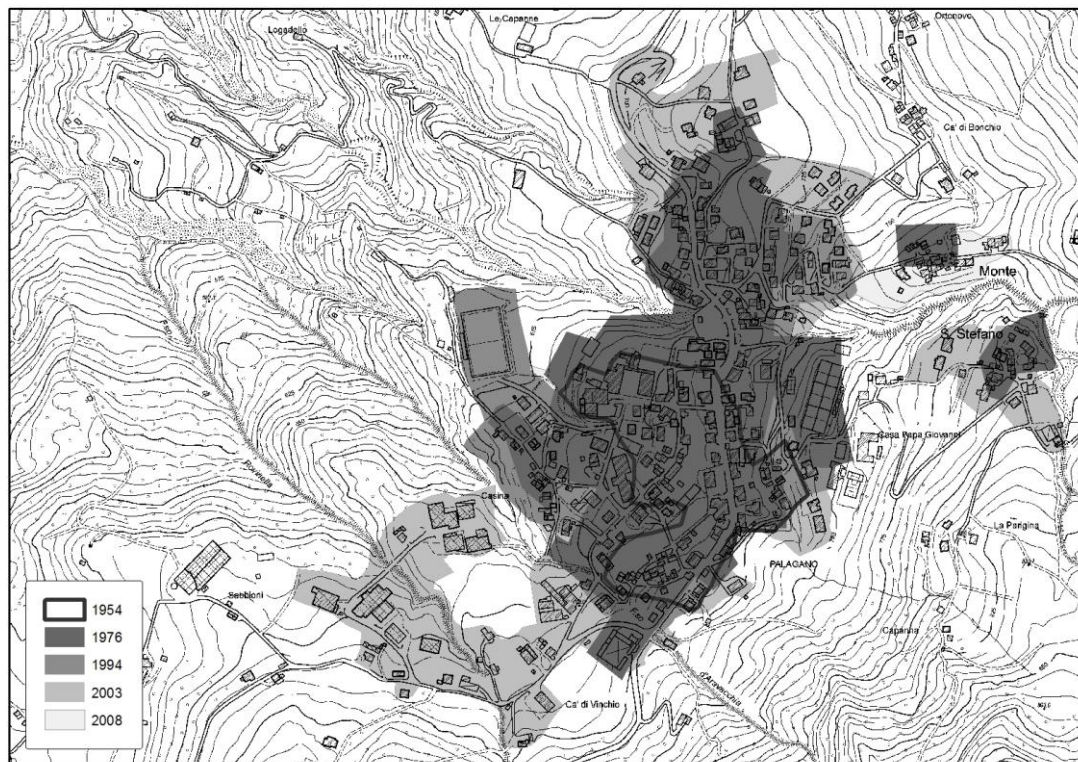
L'evoluzione dei centri abitati ha visto la crescita importante del capoluogo Prignano per successive zone di espansione tendenzialmente disciplinate da Piani Particolareggiati. Tale crescita è stata costante e si è sviluppata intorno ad un primo nucleo storico situato nei pressi di piazza Roma.

L'intensificazione degli agglomerati residenziali fino a considerarli veri e propri centri abitati è un fenomeno che ha investito soprattutto la parte nord del comune, cioè quella parte che garantisce relazioni più rapide con la pianura, permettendo ai pendolari di raggiungere più facilmente i posti di lavoro offerti dal distretto ceramico di Sassuolo.

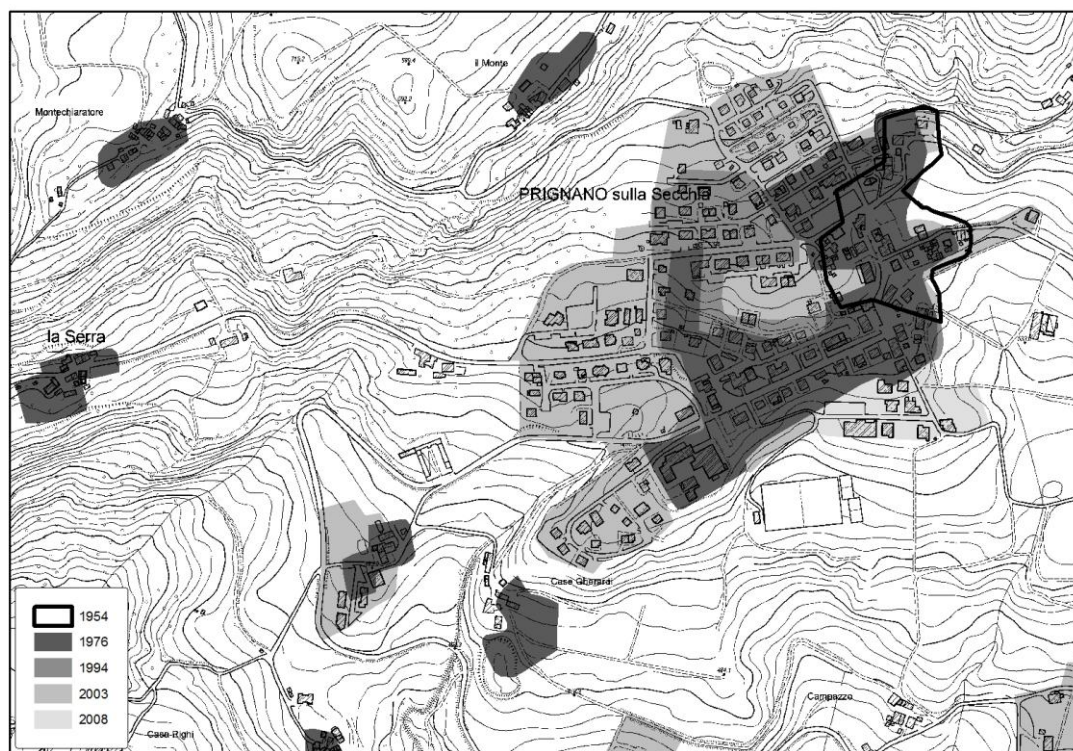
In particolare sono ancora soggetti a tale fenomeno Case Azzoni e La Fredda, nonché tutta la località di Pigneto.



Montefiorino



Palagano



Prignano

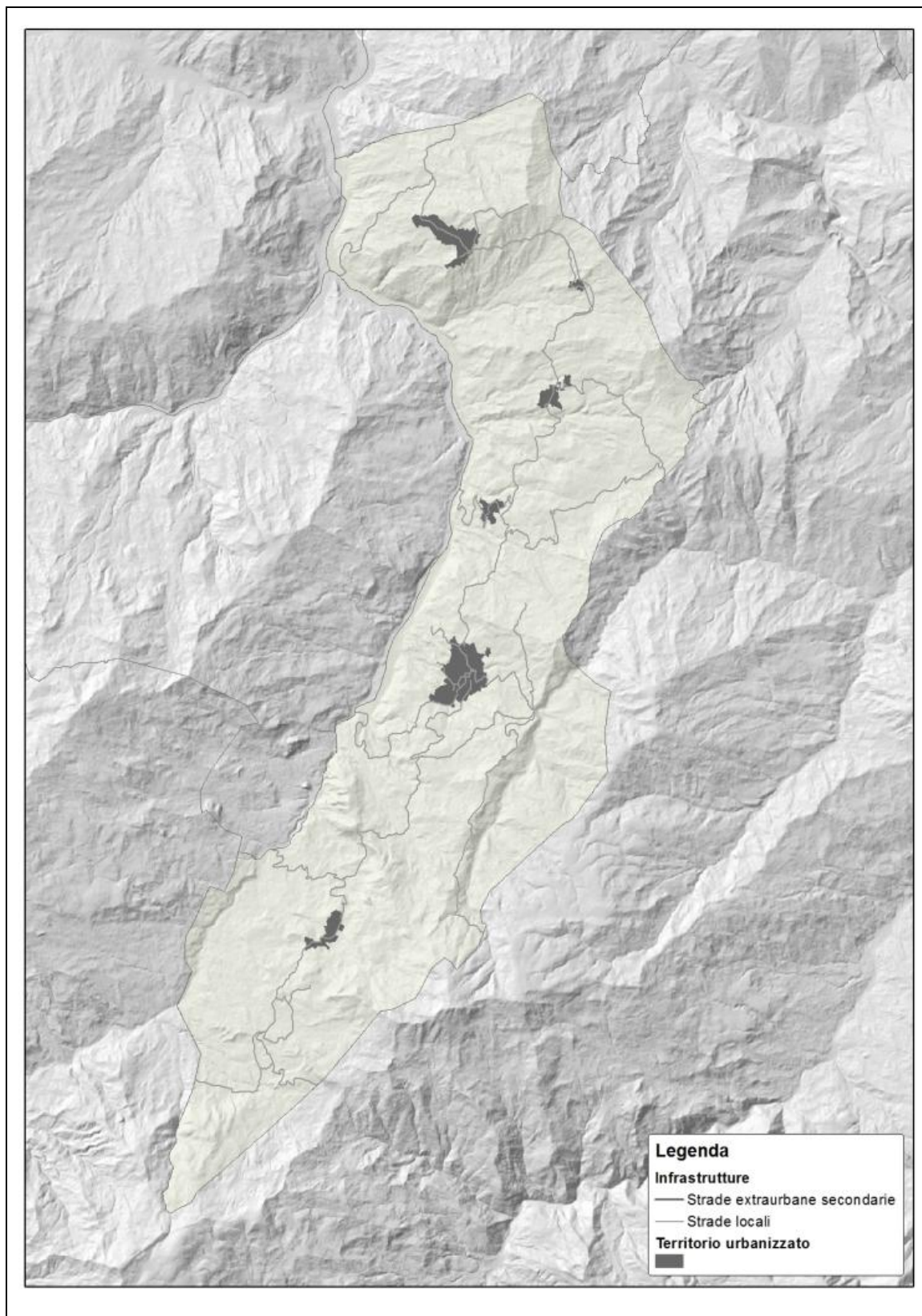
Sviluppo dei centri abitati dei tre capoluoghi di comune con scansione temporale 1954, 1978, 1994, 2003, 2008.

Fonte: elaborazione propria da cartografia dell'uso del suolo (Regione Emilia-Romagna).



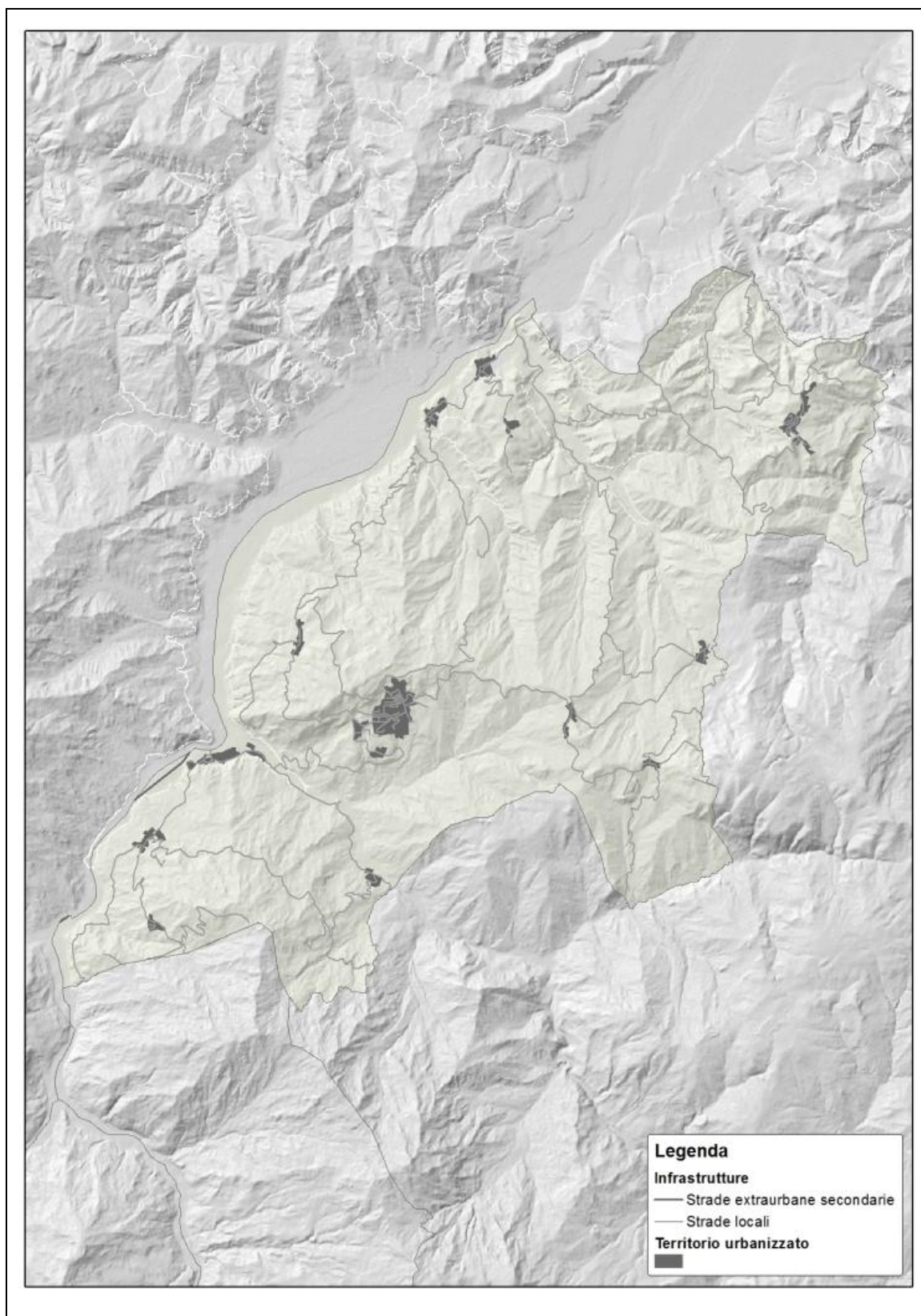
Localizzazione del territorio urbanizzato (2017) in rapporto alla morfologia del territorio e agli assi viari principali. Montefiorino

Fonte: elaborazione propria



Localizzazione del territorio urbanizzato (2017) in rapporto alla morfologia del territorio e agli assi viari principali. Palagano

Fonte: elaborazione propria



Localizzazione del territorio urbanizzato (2017) in rapporto alla morfologia del territorio e agli assi viari principali Prignano sulla Secchia

Fonte: elaborazione propria

#### 2.1.4 La demarcazione del territorio urbanizzato

Come già è stato qui osservato, la corretta demarcazione del territorio urbanizzato è essenziale in quanto, individuando in negativo il territorio rurale, discrimina le parti di territorio che la legge regionale 20/2000 assoggetta a regimi sostanzialmente diversi.

Nelle parti del territorio in cui i caratteri dell'urbanizzazione sono maggiormente evidenti, da un punto di vista sia morfologico che quantitativo, le modificazioni sono soggette a pianificazione che ne disciplina le possibilità di trasformazione con dettaglio anche elevato, ammettendo un'ampia latitudine di funzioni. Nel territorio rurale devono al contrario sussistere stringenti limitazioni per salvaguardarne la prioritaria funzione agricola.

Per la perimetrazione del territorio urbanizzato operante ai fini della pianificazione urbanistica sono stati impiegati i criteri descritti ai paragrafi precedenti, cui naturalmente è da aggiungersi l'individuazione dei centri storici principali. Ad esempio Lama di Monchio ha mantenuto le caratteristiche insediative originarie e non ha subito processi di espansione in epoche recenti, come qui già è stato riferito. Tali centri vengono considerati territorio urbanizzato per il ruolo che svolgono rispetto al contesto territoriale, per la loro capacità insediativa e per le conseguenti necessità infrastrutturali.

Di concerto con gli uffici tecnici sono stati pertanto individuati come territorio urbanizzato i capoluoghi e i centri frazionali indicati nel cartogramma alla pagina seguente e qui a lato elencati, con i rispettivi dati dimensionali.

Per individuarli è stato fatto riferimento anche all'attuale pianificazione, che disciplina mediante azzonamento anche nuclei abitati di dimensione molto contenuta. Complessivamente sono stati considerati territorio urbanizzato venti centri abitati, otto nuclei abitati e una località produttiva secondo la classificazione ufficiale dell'ISTAT.

A questi sono stati aggiunti tre agglomerati, di cui due corrispondono a zone produttive (La Piana di Montefiorino e la zona industriale di Prignano); il quarto è San Lorenzo di Prignano.

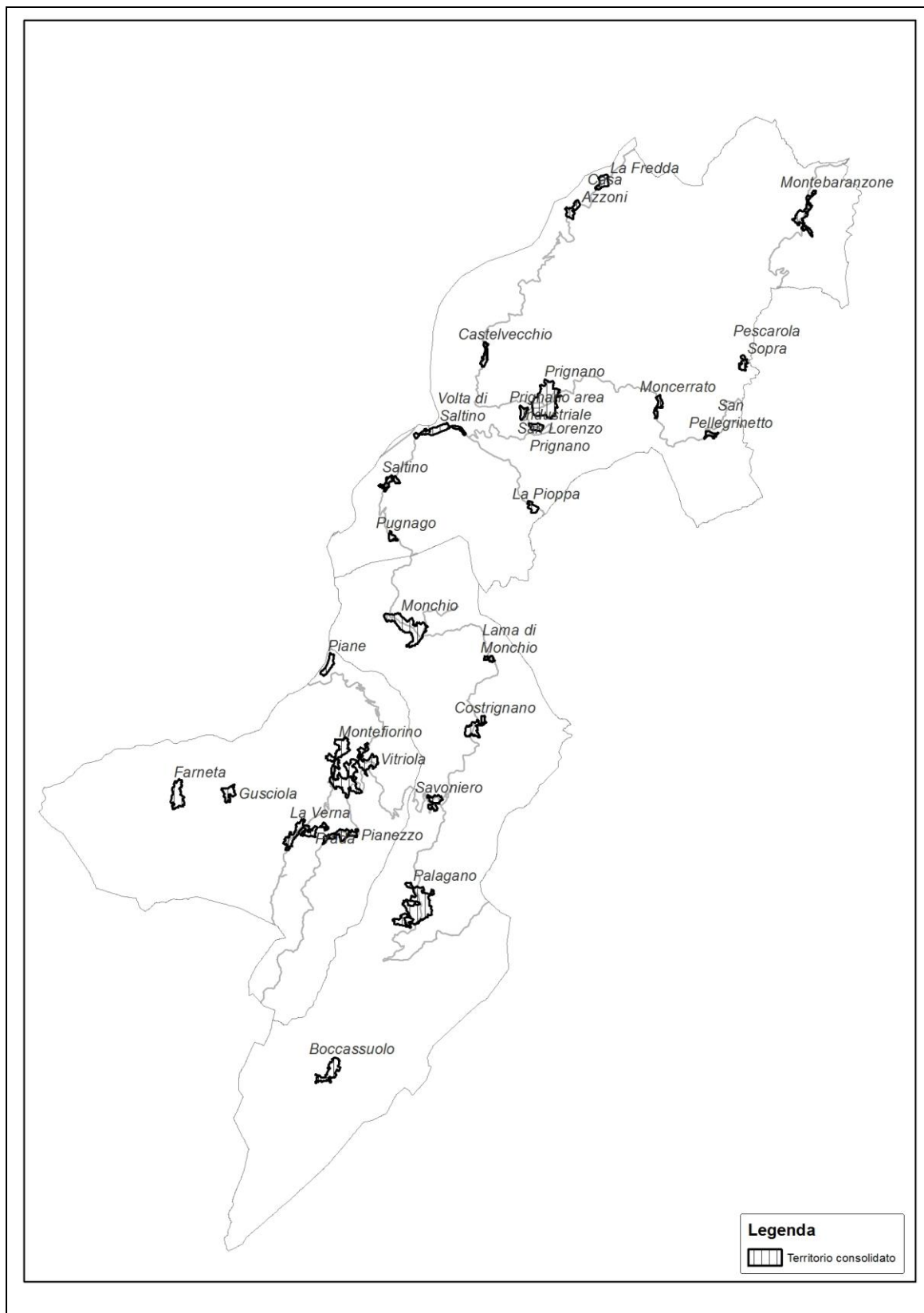
Non sono stati invece riconosciuti come territorio urbanizzato 67 delle 96 località censite dall'ISTAT.

Sono state inoltre considerate territorio urbanizzato le zone di espansione non attuate, ma sulle quali siano state realizzate le opere di urbanizzazione. Ne è un esempio il piano particolareggiato *Il Gaggio* di Montefiorino, in cui l'urbanizzazione primaria è stata completata ma nessun edificio è stato ancora costruito.

#### Aggregati costitutivi del territorio urbanizzato

denominazione	comune	classificazione ISTAT	popolazione residente 2001	superficie territoriale
			abitanti	mq
Farneta	MFI	centro	213	153.264
Gusciola	MFI	centro	108	79.272
La Verna	MFI	centro	185	185.943
Montefiorino	MFI	centro	414	487.814
Vitriola	MFI	centro	179	157.444
Le Piane	MFI	-	-	75.253
Prada	MFI	nucleo	26	17.463
Pianezzo	MFI	nucleo	22	118.260
Bocassuolo	PLG	centro	54	144.230
Costrignano	PLG	centro	127	118.684
Lama di Monchio	PLG	nucleo	42	23.617
Monchio	PLG	centro	257	338.394
Palagano	PLG	centro	651	482.892
Savoniero	PLG	centro	56	79.851
Casa Azzoni	PGN	centro	130	68.498
Castelvecchio	PGN	centro	76	54.337
La Fredda	PGN	nucleo	61	32.927
La Pioppa	PGN	centro	107	46.172
Moncerrato	PGN	centro	40	51.118
Montebaranzone	PGN	centro	207	144.979
Pescarola Sopra	PGN	centro	64	46.657
Prignano	PGN	centro	477	440.966
Prignano zona ind.	PGN	-	-	48.208
Pugnago	PGN	nucleo	46	29.102
Saltino	PGN	centro	116	61.271
San Lorenzo	PGN	-		40.721
San Pellegrinetto	PGN	centro	27	24.691
Volta di Saltino	PGN	-		138.784





Il territorio urbanizzato  
Fonte: elaborazione propria

### 2.1.5 Le strutture produttive

Lo sviluppo delle produzioni industriali e artigianali è avvenuto in questi territori principalmente secondo tre forme.

La prima di queste è consistita nell'insediamento di complessi produttivi del comparto ceramico, che, anche in relazione ai requisiti funzionali imposti dalle loro dimensioni, hanno occupato le scarsissime aree pianeggianti accessibili dalla viabilità provinciale, rese disponibili da provvedimenti appositi o dall'assenza di pianificazione.

La seconda forma ha utilizzato le zone urbane assegnate a funzioni produttive dalla pianificazione urbanistica, realizzando insediamenti prevalentemente per attività artigianali di modeste dimensioni, che accolgono produzioni manifatturiere anche di notevole interesse per tecnologia e capacità innovativa e imprenditoriale, ma soprattutto attività di servizio e manutenzione.

La terza forma ha variamente utilizzato opportunità presenti nel territorio rurale, riutilizzando costruzioni esistenti o realizzandone di nuove.

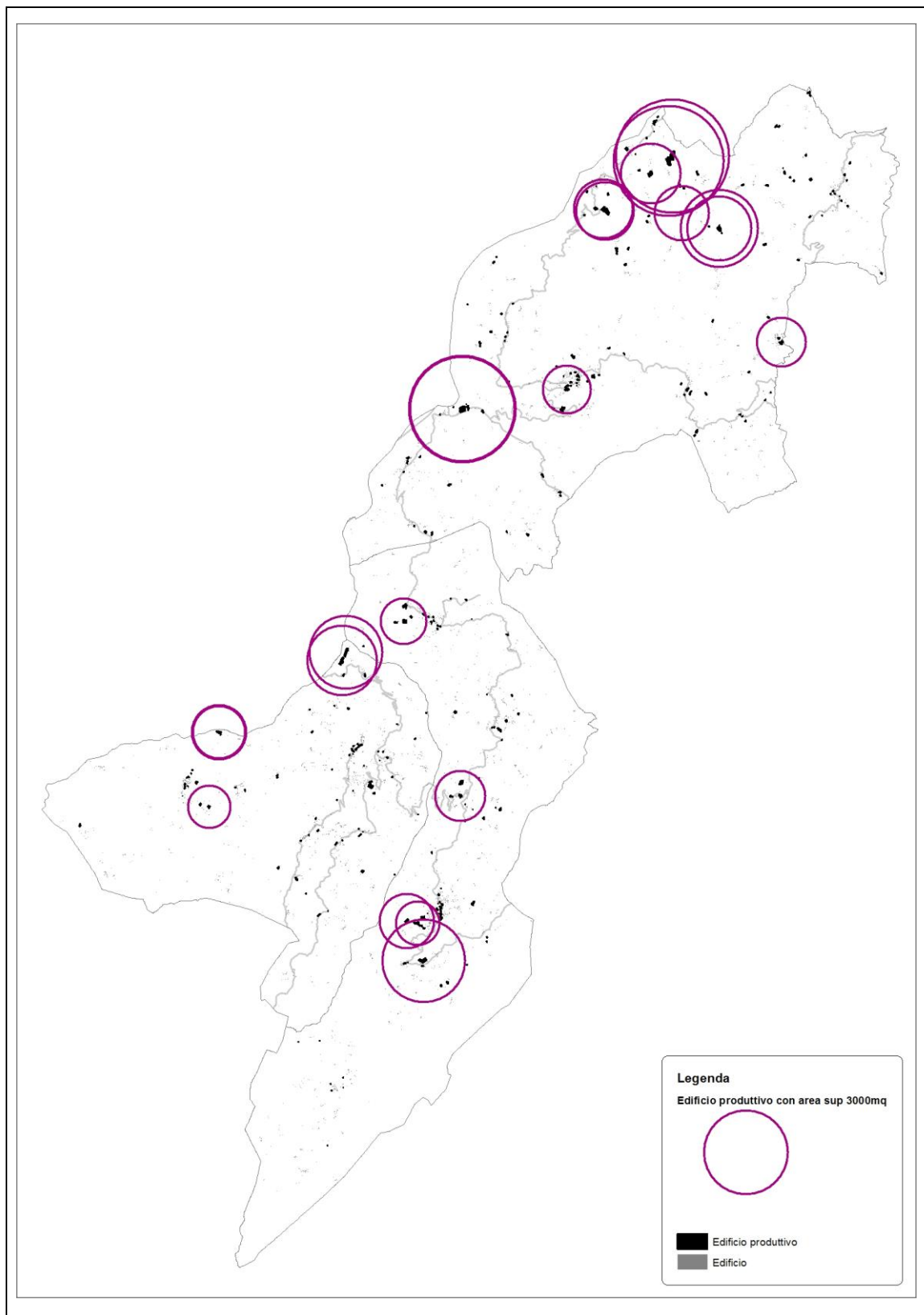
Nello schema cartografico *Insedimenti industriali e rete infrastrutturale primaria* (ricavato dalle classificazioni della carta tecnica regionale vettoriale, e pertanto approssimato) non appaiono aggregazioni produttive importanti, ma è evidente una pluralità di localizzazioni di varia dimensione diffuse sull'intero territorio, preferibilmente ma non necessariamente in prossimità della rete viaria principale. Considerando i soli edifici con superficie coperta non inferiore a 5.000 metri quadrati,

evidenziati con cerchietti nello schema cartografico *Edifici industriali con area superiore a 5000 metri quadrati*, si osserva che anche le poche strutture produttive di dimensione maggiore (circa 20) risultano disperse sul territorio, ad eccezione della zona industriale del capoluogo Palagano nella quale più edifici sono concentrati in un'unica area.

Anche per le attività industriali e artigianali dunque il modello insediativo consolidato richiede soluzioni differenziate secondo la casistica qui considerata.



Un edificio in area produttiva, Monchio  
Fonte: Rilevazione del patrimonio edilizio



Fabbricati produttivi con superficie coperta superiore ai 3000 metri quadrati.  
Fonte: elaborazione propria da dati catastali.

## 2.2 La viabilità storica

---

### 2.2.1 I collegamenti viari

Con riferimento alla cartografia storica:

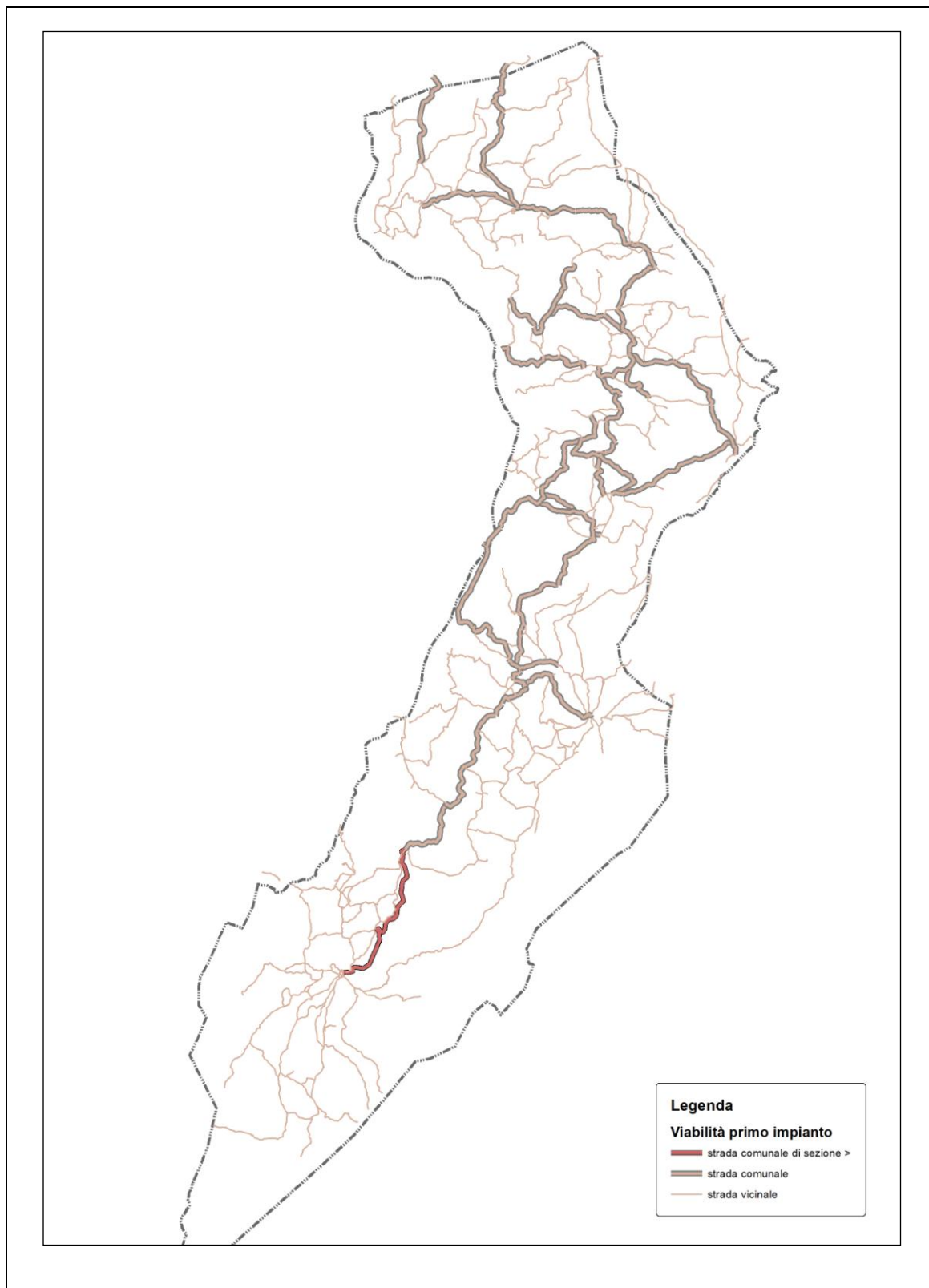
- carta degli Stati Estensi di Marco Antonio Pasi (1571);
- carta del territorio di Prignano, Castelvecchio, Pigneto e Castellarano in Val di Secchia (sec. XVI);
- carta del territorio di Castelvecchio e Pigneto (sec.XVI);
- carta della contea di Castelvecchio col numero di famiglie per ogni località (1624);
- carta del territorio di Montefiorino e Palagano presso la confluenza del Dragone nel Secchia (sec.XVII);
- carta della diocesi di Reggio Emilia (1724);
- carta del plebanato di Prignano (1724);
- carta Vandelli (1746);
- catasto di primo impianto (fine XIX secolo);

Gli assi principali seguono la direttrice nord-sud (si vedano in particolare la via Vandelli e la via Bibulca), passando in particolare per il territorio di Prignano sulla Secchia (valle del Secchia) e di Montefiorino (valle del Dragone), e fungono da elemento ordinatore dei percorsi minori di connessione tra i borghi montani. Un altro asse importante individuabile nella cartografia ottocentesca parte dal territorio di Prignano sulla Secchia e taglia verso est il comune, collegando il capoluogo ad altri importanti centri appenninici come Serramazzone.

Analizzando la cartografia catastale di primo impianto sono individuabili tre tipi di assi stradali: le strade comunali principali, con sezione stradale maggiore (due sensi di marcia), le altre strade comunali ed infine le strade di vicinato. A queste si aggiungevano le numerose carraie e i sentieri diffusi capillarmente sull'intero territorio.

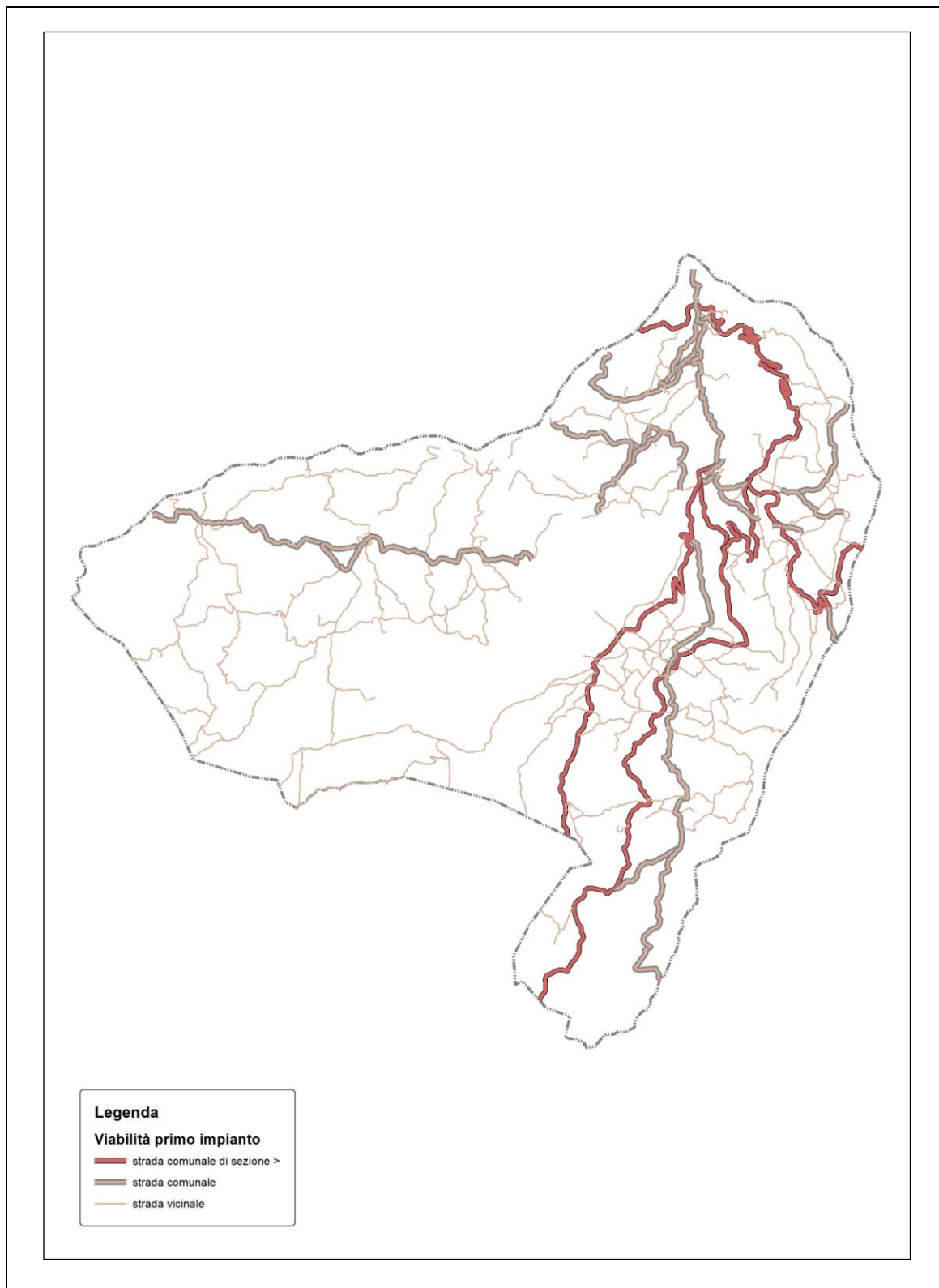
Si evidenzia inoltre come i guadi e i ponti di attraversamento del fiume Secchia, del torrente Dolo e del Dragone non siano stati delocalizzati rispetto alla cartografia del catasto di primo impianto. Questi punti sono nodi nevralgici della rete infrastrutturale, in alcuni casi da valorizzare o recuperare anche per il solo passaggio ciclo-pedonale, come nel caso del ponte-guado del torrente Dolo, a la Piana, che connette il comune di Palagano con quello di Montefiorino lungo l'antico percorso della via Bibulca.

Il cartogramma che segue mostra i tracciati viabilistici individuabili nella cartografia catastale di primo impianto, tutt'ora leggibili nella viabilità attuale.



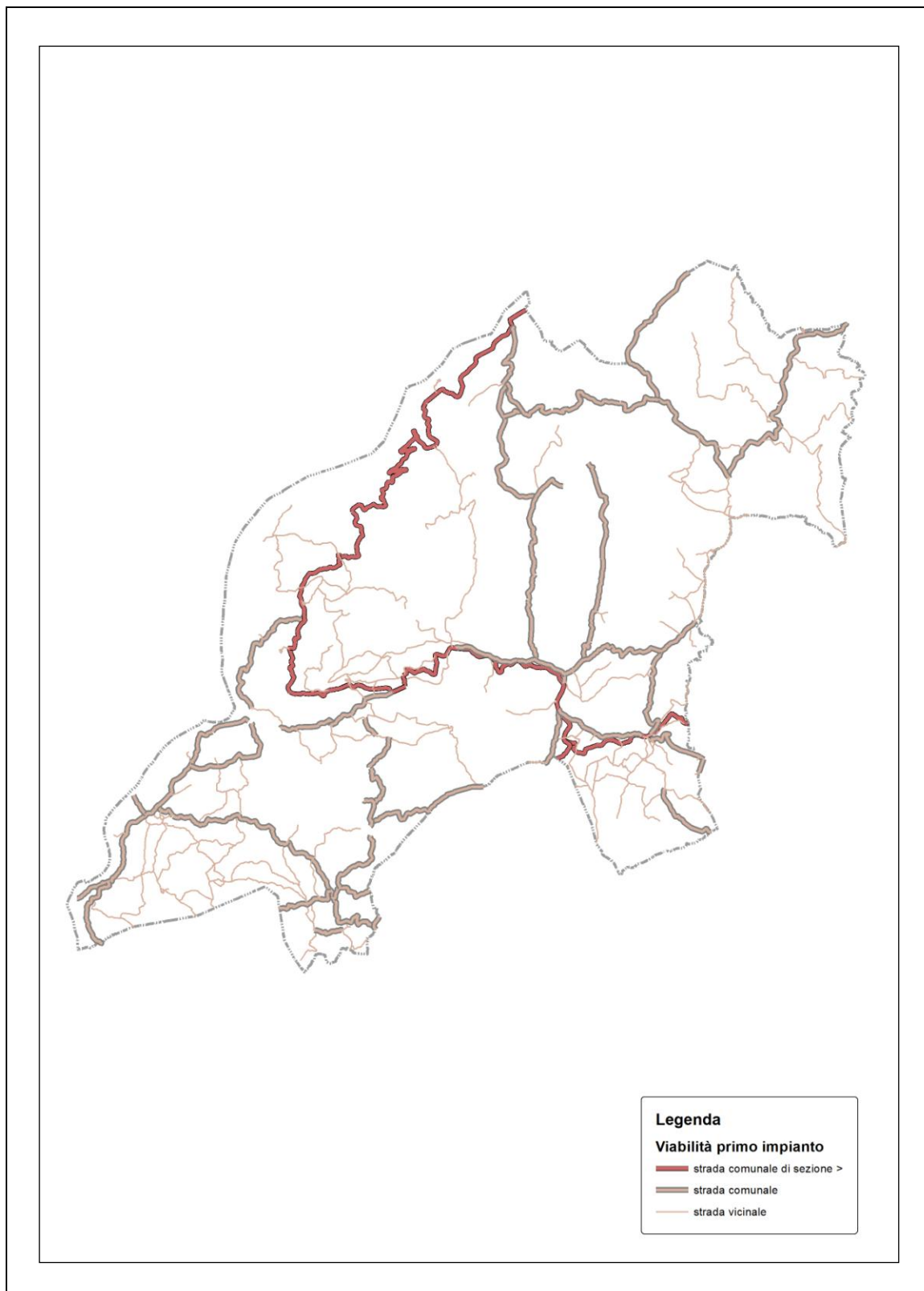
Il sistema viabilistico del XIX secolo, Palagano. Le voci di legenda sono dedotte da classificazioni cartografiche di carattere grafico delle mappe catastali di primo impianto. La rappresentazione delle strade comunali presentava diversi tipi di disegno, pertanto sé stata differenziata con l'individuazione di *Strada comunale di sezione >* e *strada comunale semplice*.

*Fonte: elaborazione propria da cartografia di catasto di primo impianto*



Il sistema viabilistico del XIX secolo, Montefiorino. La rappresentazione delle strade comunali presentava diversi tipi di disegno, pertanto sé stata differenziata con l'individuazione di *Strada comunale di sezione >* e *strada comunale semplice*.

*Fonte: elaborazione propria da cartografia di catasto di primo impianto*



Il sistema viabilistico del XIX secolo, Prignano sulla Secchia. La rappresentazione delle strade comunali presentava diversi tipi di disegno, pertanto sé stata differenziata con l'individuazione di *Strada comunale di sezione >* e *strada comunale semplice*.

Fonte: elaborazione propria da cartografia di catasto di primo impianto

## 2.2.2 La via Bibulca

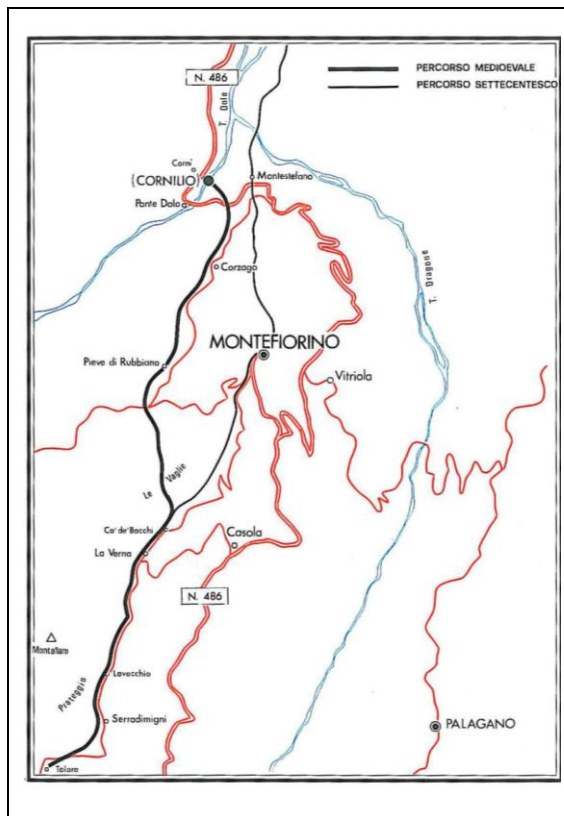
E' complesso delineare oggi il tracciato, o i tracciati, di questo antico asse viario probabilmente risalente (secondo le ultime ricerche) ad antichi percorsi di epoca romana, riadattati nel medioevo. Un asse viabilistico che trovò intorno all'anno Mille il periodo di massima importanza, funzionale alla pratica di pellegrinaggio religioso (connessione con la via Francigena) e alla riattivazione di esercizi economici e commerciali (in particolare tra pianura padana e Lucca, la città toscana più importante fino al rinascimento).

### 2.2.2.1 La Bibulca nel medioevo<sup>4</sup>

.... la "Bibulca" percorreva il greto del Dolo e ne risaliva la sponda destra, nel tratto compreso fra Montestefano e Corzago...in quei tempi ricoperta da una fitta bosaglia detta "la Volpara", e raggiungeva la Pieve di Rubbiano... E, prima di raggiungere la Badia di Frassinoro, la comunità plebana di Rubbiano, cioè il complesso dei villaggi che si riconoscevano in questa comune chiesa battesimale, ebbe probabilmente anche il compito della manutenzione dell' importante strada transappenninica. Il fitto appoderamento moderno della zona e l'apertura della rotabile di Val di Dolo, nonché di numerose strade interpoderali, hanno cancellato in questo tratto l'antico tracciato. Lasciata Rubbiano, la "Bibulca" s'inerpicava lungo la costa detta "le Vaglie", nome che la identifica come un'antica postazione fortificata bizantina, a sud di Montefiorino, e superava lo spartiacque fra Val di Dolo e Val Dragone presso Ca' de' Bacchi, a La Verna di Casola. Dal ciglione de "le Vaglie" a Ca' de' Bacchi, il tracciato è segnato ancor oggi da una mulattiera (nell'ultima parte asfaltata); ma per lo più si tratta non del percorso medioevale, bensì di quello che la "Bibulca" seguì, in questa zona, in epoca ducale, quando transitò per Montefiorino. Fino a tutto il XIII secolo almeno, e giocoforza ammettere che da Rubbiano essa proseguì, invece, direttamente per La Verna... Da qui proseguiva per Serradimigni e Tolara, probabilmente lungo il percorso della moderna rotabile Montefiorino - Frassinoro - La Raggia, con un possibile itinerario alternativo attraverso le alture di Prateggio, lungo la pendice sud - orientale del Montallaro.

### 2.2.2.2 La decadenza della via Bibulca

Trascorso il tempo dei pellegrinaggi, la Bibulca continuò a rivestire notevole importanza per l'economica della regione. Intensi scambi commerciali tra Lucca e Modena continuarono fino all'inizio del 1300, quando guerre, instabilità politica carestie e pestilenze da un lato e la crisi dell'organizzazione ecclesiastica e ospitaliera ridussero notevolmente i traffici. La via Radici mantenne la sua importanza commerciale fino al '500, quando la crisi economica che investì quasi tutti gli Stati italiani diradò ovunque il traffico mercantile.



Il tratto iniziale della via Bibulca nel territorio di Montefiorino

fonte: *la via Bibulca, superstrada del medioevo*, pag. 37

### 2.2.3 La via Vandelli e la via Radici

Con l'annessione del ducato di Massa e Carrara a quello modenese all'inizio del '700, l'abate Domenico Vandelli fu incaricato di studiare un percorso carrozzabile che connettesse agevolmente Modena con Massa. Al fine di assicurare intanto un più comodo passaggio in Garfagnana, in attesa che fosse aperta la nuova strada per Castelnuovo e Massa, la via "Bibulca" era stata risistemata, allargandone e selciandone diverse parti ed aprendone di nuove. I tratti superstiti della "Bibulca", quelli che possiamo percorrere ancor oggi, appartengono tutti a questa versione settecentesca della strada.

Da Sassuolo fino all'imbocco della "Bibulca", l'itinerario percorreva dapprima la sponda destra del Secchia, fino a San Michele de' Mucchiotti, guadava il fiume all'altezza di Castellarano e ne percorreva la sponda sinistra fino a Lugo; tra Lugo e Volta di Saltino il percorso di fondo valle si portava nuovamente sulla sponda destra del Secchia e vi si snodava a mezza costa fino al Dragone, che scavalcava su un ponte di legno sotto Montestefano, immettendosi nella "Bibulca".

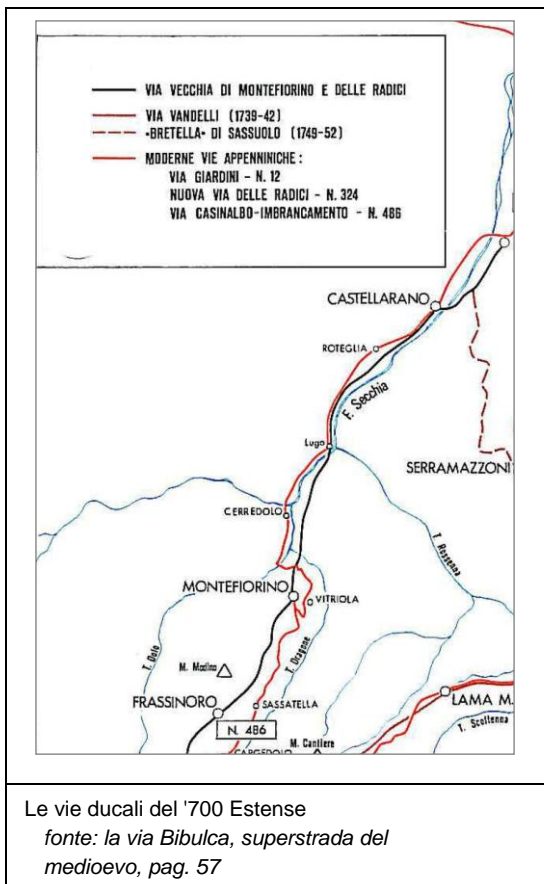
Lo sviluppo e l'affermazione del popoloso e attivo borgo di Montefiorino aveva imposto una modificazione del tracciato medioevale di quest'ultima, che nel Settecento saliva da Montestefano in crinale, esattamente lungo la linea di spartiacque fra Val di Dolo e Val Dragone, fino a Montefiorino e La Verna.

<sup>4</sup> *La via Bibulca, superstrada del medioevo*, Ferruccio Cosci, Edizioni Ager, Modena, 1989



Da qui proseguiva per Frassinoro...

Il Vandelli optò per un tracciato completamente nuovo. La "Bibulca" conservò la sua importanza anche perché la nuova strada ducale non riuscì comoda ed agevole come auspicato.



Alla fine del '700 i nuovi assetti geopolitici portarono alla realizzazione della via Giardini, che mirava a migliorare le comunicazioni con il Granducato di Toscana.

### 2.2.3.1 Dall'800 a oggi

A decretare la fine della Bibulca fu l'apertura non della via Vandelli, ma della via Giardini, e di una nuova via delle Radici. L'antica mulattiera, che nel Medioevo aveva rappresentato un itinerario alternativo del tutto secondario, corretta e allargata e fatta carrozzabile sostituì la più antica strada "delle Radici". La via Bibulca fu definitivamente abbandonata quando, poco dopo l'unificazione d'Italia, dal 1876 al 1894 le Province di Modena e di Reggio Emilia aprirono congiuntamente la "Casinalbo - Imbrancamento", che, attraverso Castellarano, Roteglia, Cerredolo, Ponte Dolo, Vitriola, Sassatella... collegò la pianura al valico appenninico con una più comoda carrozzabile.

## 2.3 Le strutture insediative storiche

Il sistema insediativo dell'alto appennino modenese è l'esito di processi socio-economici secolari comuni a tutto l'arco appenninico.

La presenza antropica su tutto il territorio è fin dai primi insediamenti determinata dallo sfruttamento delle risorse ambientali, attraverso attività quali l'agricoltura e l'allevamento, ed in minima parte l'estrazione delle risorse minerarie (in particolare nel comune di Palagano).

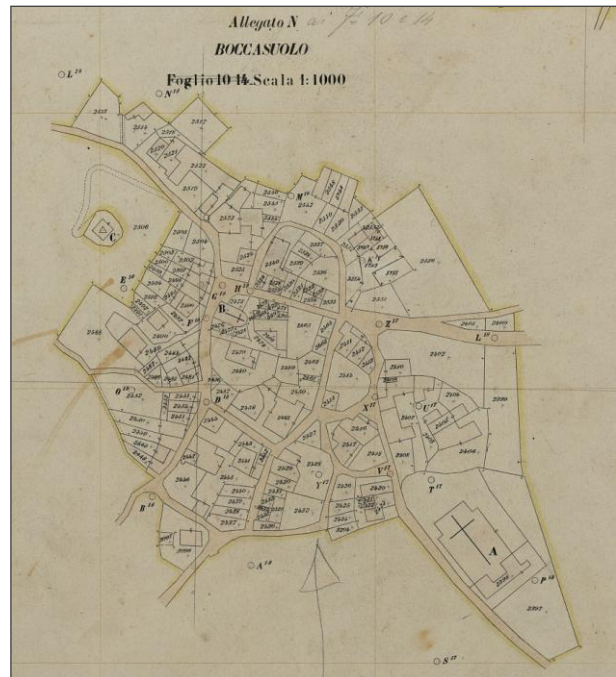
Tale sistema abitativo è contraddistinto dall'esigua presenza di grandi agglomerati, i maggiori infatti contavano poche centinaia di abitanti e concentravano le strutture di governo, i centri religiosi e i piccoli mercati delle merci, e da un gran numero di insediamenti sparsi (piccoli borghi, nuclei o case sparse) polverizzati su tutto il territorio. Questo modello insediativo è l'esito della combinazione di condizioni ambientali proprie degli ambiti montani e i processi agricolo - produttivi basati sulla conduzione dei fondi, il godimento dei prodotti del bosco e lo sfruttamento delle materie prime.

Tutti questi piccoli borghi, nel territorio dei tre comuni, sono localizzati in una fascia altimetrica che varia dai 300 m s.l.m. ad aree che non superano l'altitudine di 1000 m s.l.m. Alle quote superiori sono presenti solo edifici isolati che fungevano da ricovero temporaneo o legati ad un uso stagionale del territorio, sia che fossero legati al pascolo o alla produzione agricola (metati).

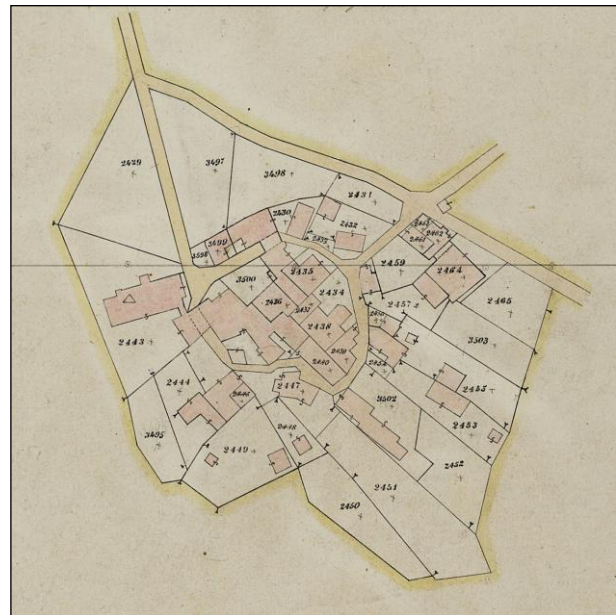
*In relazione alla diversa altimetria gli insediamenti appenninici possono essere suddivisi in due categorie principali: borghi montani e borghi sub-montani. I primi sono caratterizzati da una struttura fortemente aggregata, costituita da unità edilizie relativamente basse e poco differenziate (per es. Boccassuolo o Pugnago). I secondi mostrano invece impianti meno serrati entro cui si assiste ad una maggiore differenziazione tra i tipi edilizi (per es. Montefiorino o Vitriola). Il borgo montano è condizionato dalle avversità climatiche ed atmosferiche, che sono particolarmente incisive alle alte quote (forte ventosità, abbondanti precipitazioni nevose, elevato tasso di umidità etc.). Per questo motivo i caseggiati appaiono strettamente addossati, bassi, con frequenti sottopassi ad arco e sono separati da vicoli stretti e tortuosi.*

*La conformazione del borgo sub-montano è invece meno serrata ed esprime validamente i ritmi ciclici del mondo agricolo-contadino, che si traducono in un mutuo e ricorrente scambio tra l'abitato ed i coltivi circostanti. Aspetti questi certamente meno incidenti nell'alta montagna, ove la scarsa produttività agricola doveva essere necessariamente supportata dalla pastorizia e dall'allevamento del bestiame.*

*Le recenti trasformazioni edilizie che hanno interessato i borghi appenninici hanno sovente alterato le caratteristiche originarie degli antichi insediamenti.*<sup>5</sup>



Cartografia del nucleo montano di Boccassuolo  
fonte: catasto di primo impianto



Cartografia del nucleo montano di Pugnago  
fonte: catasto di primo impianto

<sup>5</sup> Alto appennino Reggiano, l'ambiente e l'uomo. Beni culturali e insediamento storico" Giuliano Cervi, Cassa di Risparmio Reggio Emilia, 1987

### 2.3.1 Le strutture insediative dal XI al XVII secolo

Nei secoli XI, XII, e XIII la maggior parte della popolazione appenninica abitava in case di terra e di legname ricoperte di paglia o di canne; la nobiltà minore non sempre poteva permettersi di abitare in edifici costruiti in muratura e solo la nobiltà maggiore viveva nei castelli. Questi ultimi, insieme con gli edifici ecclesiastici documentano fino al secolo XIV il passaggio dei muratori e delle maestranze comastre. Le numerose chiese che tuttora conservano parti romaniche, recano infatti evidenti le caratteristiche dell'arte lombarda. La massiccia presenza invece di questi maestri sull'Appennino verso la fine del Trecento è giustificata dal crearsi di una nuova situazione economica; infatti, mentre fino alla metà del secolo la proprietà terriera era per la maggior parte nelle mani dei feudatari e degli ecclesiastici, verso la metà si nota una sorta di trapasso; gli abitanti del contado in parte si impossessano dei beni che tengono in enfiteusi dai monasteri e dai nobili. Contemporaneamente una parte della nobiltà, dal momento che la svalutazione della moneta rese irrisori gli affitti che percepivano dai loro possedimenti, vendettero la maggior parte delle terre della montagna, ed acquirenti ne furono soprattutto gli ex coloni ed i nuovi ricchi che risiedevano nella zona. Col formarsi di una nuova piccola proprietà fondiaria sorse parallelamente il problema della casa; l'ex colono, ormai padrone di un proprio terreno, non si accontentò più della capanna di legname in cui aveva abitato: come dipendente, ma pensò alla costruzione di un edificio solido e duraturo. Così, proprio nel momento in cui l'architettura ecclesiastica e militare cominciò a declinare, troviamo massiccia la presenza delle maestranze lombarde, legata al sorgere di una nuova edilizia rurale.

L'ulteriore frazionamento della proprietà nei vari rami familiari rese necessaria la costruzione di nuove abitazioni. Gli stessi fabbricati annessi alle abitazioni rurali: le tegge o fienili, le stalle, i casoni, i seccatoi, cominciarono ad essere costruiti in muratura. Il divampare delle lotte di fazione accrebbe notevolmente il numero delle case fortificate e delle torri; ogni famiglia di una qualche importanza che abitasse al di fuori di un nucleo fortificato, costruì infatti una propria torre che doveva servire da abitazione nella vita di ogni giorno e da centro in caso di pericolo di accoglienza, rifugio e ricovero ai familiari, ai coloni, ed a tutti gli abitanti del piccolo borgo che attorno a questi centri di potere sorgeva. Questi edifici continuarono ad essere fabbricate nella montagna fino a tutto il Seicento.

Difficilmente databili si presentano per lo più come edifici bassi, ad uno o due piani; i muri maestri sono edificati con sassi e schegge di roccia tenuti assieme da terra o da calce magra, la divisione interna degli ambienti è costituita da tramezzi o graticci di rami o vimini intrecciati ed intonacati nei due lati, la copertura è costituita da grosse lastre di arenaria.

Gli influssi rinascimentali nella seconda metà del quattrocento, forse mutuati dalla vicina Toscana, fanno sì che notevoli siano le differenze architettoniche tra questa edilizia e quella precedente. Innanzitutto il paramento murario non è più in pietra squadrata e disposta in file orizzontali, lavorati sono ormai soltanto i conci angolari degli edifici; scomparsa la muratura a sacco le pareti si assottigliano, le finestre benché rare e piccole, cominciano a comparire anche ai piani inferiori ed è di quest'epoca la generale diffusione del balco o balchio che sposta l'ingresso delle abitazioni al primo piano, mentre quello inferiore viene riservato all'uso di stalla o di cantina.

Dalla metà del Seicento l'architettura della montagna modenese non propone nuovi caratteri stilistici di particolare rilevanza, ma piuttosto schemi distributivi corrispondenti ad una ben precisa situazione politica ed economica: con l'aumento demografico si diffonde la casa ad elementi separati e sovente gli stallatici e le capanne o tegge, vengono edificati onde costituire un'area cortiliva delimitata, costituendo così corti aperte. Si ha l'estendersi della corte chiusa od aperta con la conseguente proliferazione di annessi rustici, spesso ricavati dal recupero delle già vetuste unità abitative che sono sostituite da nuove costruzioni plurifamiliari a pianta quadrata o rettangolare di vaste dimensioni.<sup>6</sup>



Prignano sulla Secchia, edificio cinquecentesco "casa Pellesi", edificio composta da più corpi di fabbrica con loggiato e torre colombaia

<sup>6</sup> Architettura rurale della montagna modenese; rilevamento dei beni culturali dell' appennino modenese. AAVV, Amm. Provinciale di Modena, Assessorato all'istruzione e cultura, 1975

### 2.3.2 Gli impianti urbanistici storici dei centri principali

L'assetto morfologico degli insediamenti nei tre comuni rispecchia impianti analoghi al resto dell'appennino modenese e reggiano, ed in particolare impianti «lineari», a «nuclei sparsi», «fortificati» e «indifferenziati agricoli».

*Le strutture urbane a carattere «difensivo» contraddistinguono gli abitati di più antica fondazione, sorti attorno ad una rocca o ad un determinato edificio religioso; questi borghi sono solitamente collocati in corrispondenza di dorsali rocciose e sulla sommità di ripidi colli, ove sfruttano abilmente la naturale vocazione «difensiva» offerta dalle accidentalità orografiche. La rete viaria è caratterizzata da una serrata sequenza di stretti vicoli su cui prospettano schiere irregolari di caseggiati; in alcuni casi è chiaramente individuabile la strada maestra, che conduceva direttamente alla antica rocca. (es. Montefiorino, Montebaranzone)*

*Le conformazioni urbane di tipo lineare contraddistinguono invece i nuclei rurali di più recente fondazione, sorti in corrispondenza di assi viari talvolta preesistenti al borgo stesso. Questi centri storici che si potrebbero definire «viari», sono caratterizzati da una duplice cortina di edifici strettamente addossati, prospicienti ad una rotabile ad alta percorrenza. Il tessuto edilizio è prevalentemente costituito da caseggiati di origine tardo settecentesca od ottocentesca attraversati da sottopassi ad arco che conducevano entro piccole corti destinate al ricovero temporaneo di carrozze e cavalli (es. Lama di Monchio).*

*In corrispondenza di aree ad alta vocazione agricola compare invece l'impianto urbanistico a nuclei sparsi costituito da due o più agglomerati di caseggiati situati a breve distanza.*

*La tipologia urbanistica più diffusa è tuttavia quella che si definisce di tipo indifferenziato, caratterizzata cioè da una aggregazione di fabbricati sorti senza alcun apparente criterio ordinatore. Rientrano in questa categoria gli insediamenti rurali di fondazione tardo-medievale, risalenti cioè al periodo in cui si diffuse anche in ambito «civile» la tecnologia della muratura in pietra. Il borgo agricolo appenninico ad impianto indifferenziato è diretta espressione del profondo mutamento socio-economico che caratterizzò la montagna nel tardo medioevo. Il lungo periodo di "stabilità" che conseguì all'affermarsi della signoria estense ebbe infatti risvolti positivi in campo economico e demografico; il patrimonio edilizio fu in gran parte rinnovato e sorsero nuovi insediamenti in corrispondenza di aree decentrate che, benché lontane dai centri di potere, garantivano più alti redditi agricoli. A differenza del borgo appenninico di più antica fondazione, che è strettamente legato a conformazioni geomorfologiche atte a favorire la difesa, gli insediamenti agricoli di tipo indifferenziato sono condizionati da altre esigenze ambientali; questi abitati necessitano infatti di versanti riparati e ben esposti alla insolazione, contornati da vaste radure frammiste a coltivi non troppo acclivi, possibilmente prossimi a fonti e sorgenti.*

*Nel caso dei borghi montani la conformazione urbanistica di tipo indifferenziato si fa più serrata, per offrire maggiore ostacolo alle avversità atmosferiche (es.*

*Boccassuolo). A quote inferiori, invece, l'impianto urbano sfuma talvolta nella organizzazione a nuclei sparsi. (es. Palagano)<sup>7</sup>*

Il palinsesto insediativo, regolato per oltre dieci secoli da piccoli ampliamenti, da sostituzioni e integrazioni del tessuto urbano e degli insediamenti sparsi, dagli anni '50 in poi viene influenzato dai processi del nuovo modello economico-produttivo che dal dopoguerra caratterizzerà la fase di sviluppo industriale e sociale dell'Italia, che troverà in Emilia uno scenario di massima applicazione.

*Lo sviluppo economico, ..., coincide con la crescita del settore industriale manifatturiero che beneficia dell'ampio bacino di manodopera a basso prezzo reso disponibile nelle aree rurali dall'evoluzione del settore primario. Il settore industriale si localizza nelle aree urbane, dove si concentrano tecnologie e capitali, e si possono sfruttare i vantaggi derivati dalle economie di agglomerazione. La crescita industriale innesca quindi un processo di concentrazione della popolazione, e dà luogo a consistenti flussi migratori dalle aree rurali o dalla montagna verso le maggiori concentrazioni urbane.<sup>8</sup>*

In diversi centri la posizione della chiesa e degli annessi (campanile, canonica) è discosta dalla parte abitata. La distanza può essere relativamente breve, nel caso in cui il complesso religioso si trovi al di là di una via di comunicazione che lambisce il centro storico, oppure può essere significativa, quando il complesso religioso si trovi in posizione orografica più elevata rispetto all'insediamento residenziale. In questo caso il percorso di collegamento è una diramazione "specializzata" della viabilità storica. La posizione distaccata dei complessi religiosi può essere riferita alla contemporanea presenza, in adiacenza alla chiesa, del cimitero. Rimane aperta la questione se ciò sia da collegarsi agli effetti dell'editto napoleonico dei primi anni del XIX secolo, oppure se già in epoche precedenti, vista la distribuzione territoriale degli edifici, si fosse arrivati a separare i complessi religioso-cimiteriali dagli insediamenti residenziali.

Un caso emblematico è rappresentato da Vitriola: il centro urbanizzato si dispone su un leggero pendio a mezzacosta, e la parte storica, che possiamo far coincidere con le zone omogenee A del vigente piano regolatore, si frangia in alcuni nuclei, diversi per densità e dimensione e funzioni. Al nucleo più consistente, prevalentemente residenziale, fanno da corona, anche se non direttamente adiacenti, altri agglomerati edificati, di minori dimensioni, costituiti da ville padronali con gli annessi colonici, dall'oratorio (e cimitero adiacente), e dal complesso costituito dalla chiesa, dalla canonica e dal campanile.

Una condizione analoga si ritrova a Farneta, centro storico posto su un crinale secondario, dove il piano regolatore dispone le zone A intervallate a breve distanza.

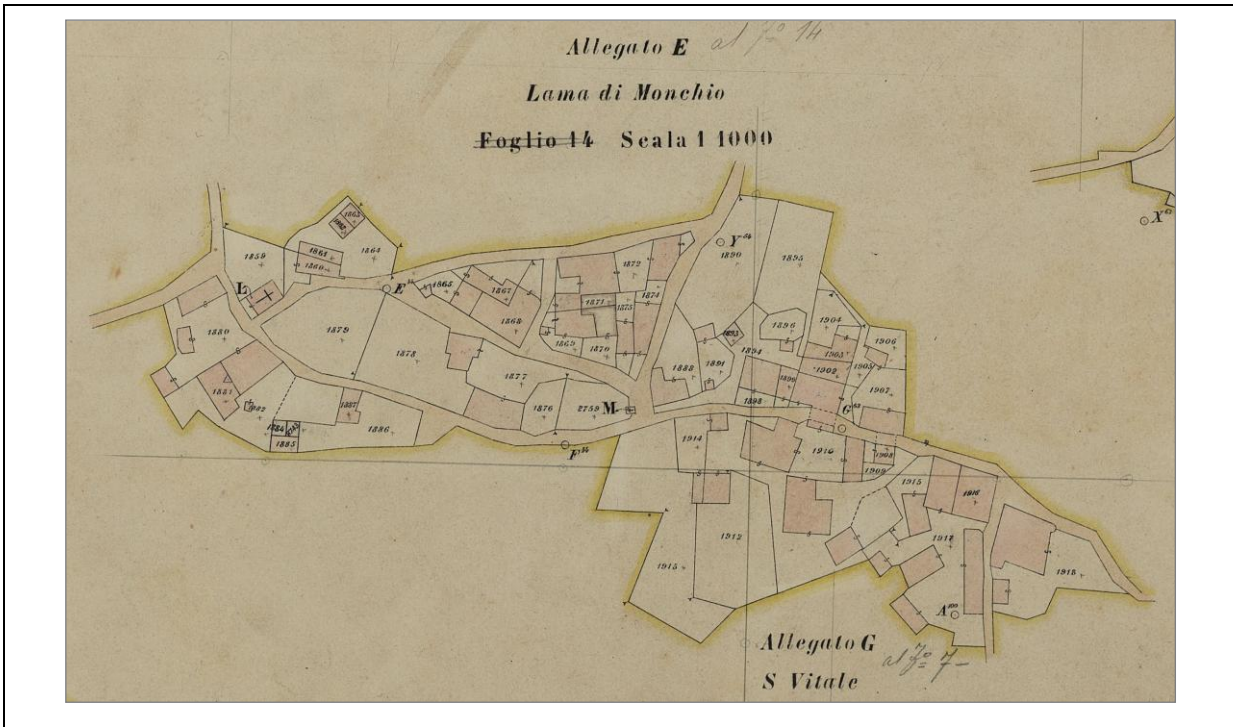
Data la dimensione relativamente modesta dei centri storici, la presenza di significative cortine edificate è rara; e ben più frequente il caso di edifici isolati, sporadicamente disposti a formare delle corti prevalentemente aperte.

<sup>7</sup> Alto appennino Reggiano, l'ambiente e l'uomo. Beni culturali e insediamento storico" Giuliano Cervi, Cassa di Risparmio di Reggio Emilia, 1987

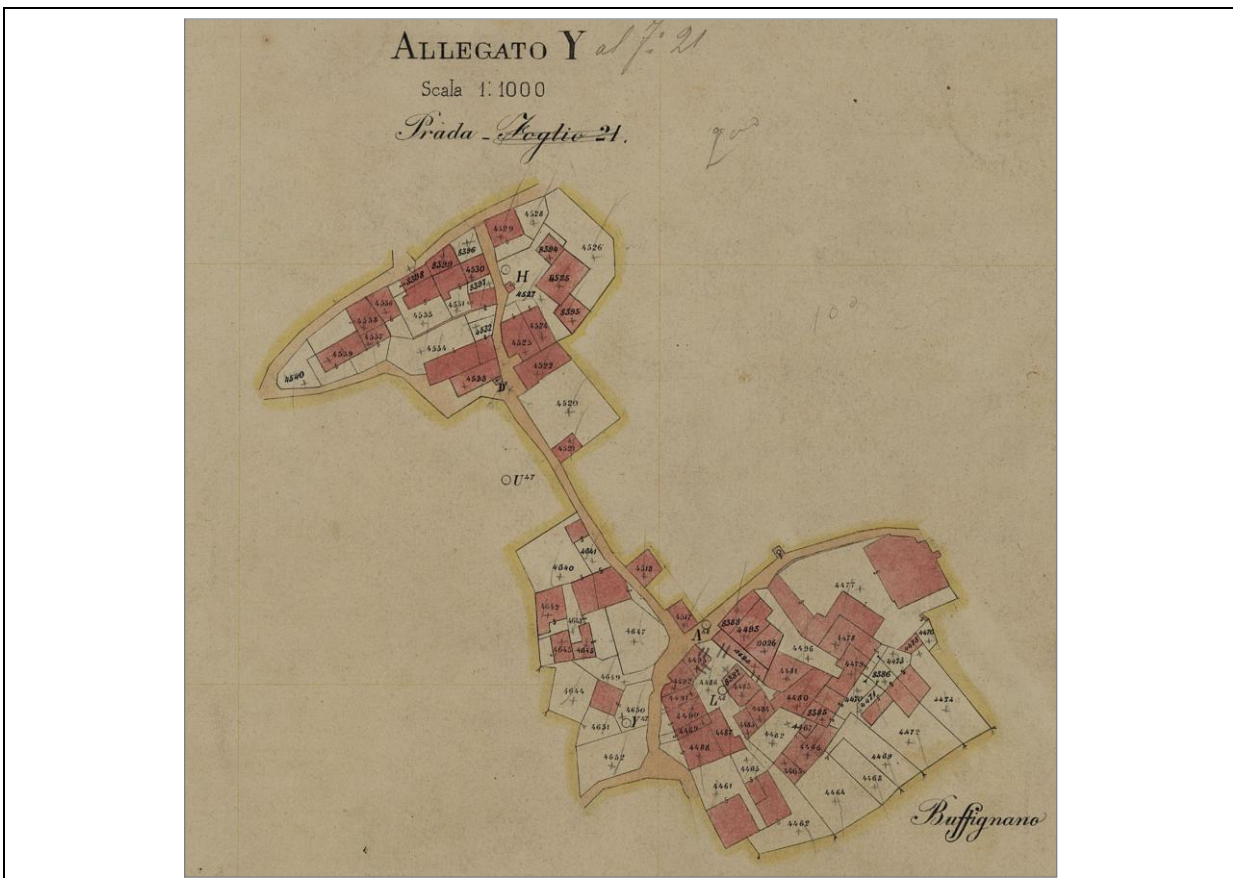
<sup>8</sup> F. Indovina, A. Becchi: Caratteri delle recenti trasformazioni urbane. Osservatorio città, Milano, FrancoAngeli, 1999



Cartografia dei diversi nuclei originari del capoluogo Palagano  
 fonte: catasto di primo impianto



Cartografia del nucleo montano di Lama di Monchio  
Fonte: catasto di primo impianto



Cartografia del nucleo montano di Prada -  
Fonte: catasto di primo impianto

### 2.3.3 Gli insediamenti storici del territorio rurale

La Legge regionale 20/2000 definisce i nuclei storici in ambito rurale come: "*costituiti dalle strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi ineditati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e dalle infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio, quali: il sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate; la viabilità storica extraurbana; il sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche; la struttura centuriata; le sistemazioni agrarie tradizionali, tra cui le piantate, i maceri e i filari alberati; il sistema storico delle partecipanze, delle università agrarie e delle bonifiche*".

L'analisi degli insediamenti storici parte ovviamente dalla classificazione del PTCP, che identifica come strutture insediative storiche:

- nel territorio di Montefiorino: Caselle, Corzago, Farneta, Gusciola, Lago, Macognano, Montefiorino, Peschiera, Pianezzo, Prada, Serradimigni, Vitriola;
- nel territorio di Palagano: Boccassuolo, Case Guiglia, Castellaccio, Costrignano, Lama di Monchio, Lama Lunga, Monchio, Palagano, Susano (il toponimo non è più presente, essendo sostituito da La Valle);
- nel territorio di Prignano: Calvanella, Castelvecchio, Moncerato di Sotto, Montebaranzone, Pescarola di Sopra, Pigneto, Prignano, Pugnano, Saltino.

Questa analisi è stata comparata innanzitutto con il rilievo effettuato dall'Istituto per i Beni Culturali della Regione Emilia Romagna riportato nel volume "*Insedimento storico e beni culturali Alta valle del Secchia*", edito nel 1981: gli insediamenti classificati come storici da questa ricerca erano 53 per Montefiorino, 52 per Palagano e 66 per Prignano. Si tratta di 171 insediamenti, un numero molto più elevato dei 30 individuati dal PTCP.

Sono stati inoltre comparati i perimetri delle zone omogenee A dei piani regolatori vigenti, approvati nella seconda metà degli anni '80.

In questo caso gli insediamenti storici, in buona parte coincidenti con quelli rilevati dall'IBC, sono 23 per Montefiorino, 19 per Palagano e 44 per Prignano; complessivamente quindi 86 insediamenti storici sottoposti alla disciplina particolareggiata prevista per le zone A.

Un altro elemento considerato è stato quello della presenza rilevante di edifici residenziali costruiti prima del 1945 (dato rilevato dal censimento della popolazione 2001): in questo caso a Montefiorino in 4 centri su 8 tale percentuale era superiore al 70%, mentre in 9 nuclei su 20 la percentuale era superiore al 60%.

A Palagano 2 centri su 6 e 14 nuclei su 26 presentavano una percentuale superiore al 50% di edifici residenziali costruiti prima del 1945. A Prignano infine solo 3 centri su 11 e 7 nuclei su 22

presentavano una percentuale superiore al 50% di edifici residenziali costruiti prima del 1945.

Da un confronto fra i censimenti del 1951 e del 2001 si rileva come il numero stesso dei nuclei si sia complessivamente ridotto, non essendo più considerate come nuclei 13 località a Montefiorino, 14 località a Palagano e 22 località a Prignano.

Considerando tutti questi fattori, da porre a sistema con la consistenza degli agglomerati, ed escludendo le zone omogenee A appartenenti al territorio urbanizzato, sono stati riconosciuti quali insediamenti storici del territorio rurale i seguenti agglomerati:

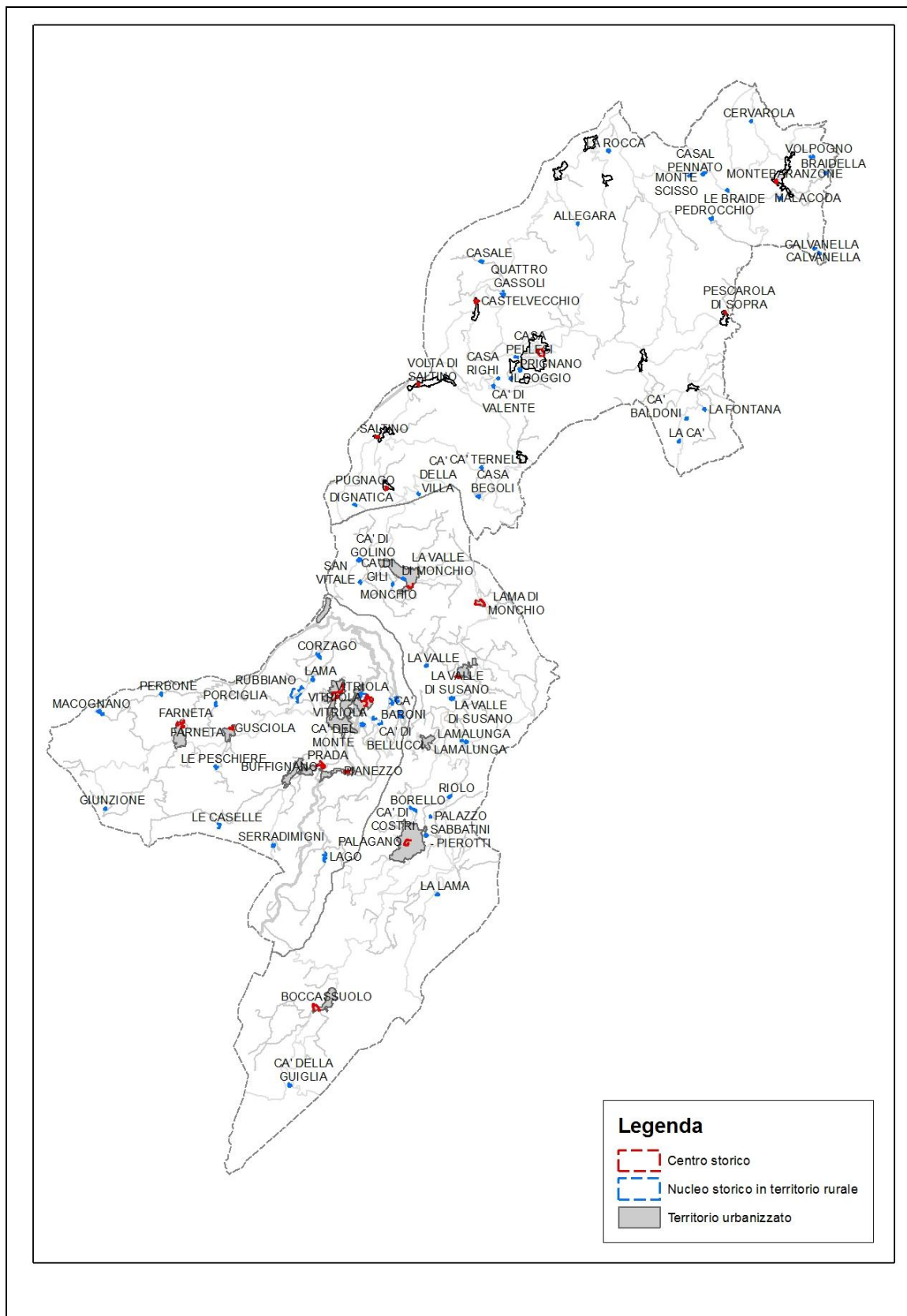
- Montefiorino: Cà Baroni, Ca' de Bonghi, Ca' di Bellucci, Ca' del Monte, Ca' Tonelli, le Caselle, Corzago, Giunzione, Il Borgo, Lago, Lama, Le Peschiere, Macognano, Perbone, Porciglia, Rubbiano, Serradimigni, Vitriola;
- Palagano: Borello, Ca' di Costri, Cà della Guiglia, Cà di Gili, La Valle, San Vitale, Riolo, La Lama, Lamalunga, Ca' di Golino, Monchio, Monte Santo Stefano, Palazzo Sabbatini-Pierotti;
- Prignano: Allegara, Braidella, Cà Borghetto, Cà della Villa, Casale, Casa Begoli, Casa Bertani, Casa Pellesi, Casal Pennato, Casa Righi, Ca' di Valente, Case Gherardi, Casalcicogna, Cervarola, Dignatica, Il Poggio, La Cà, La Fontana, La Rocca, Malacoda, Le Braide, Monte Scisso, Pedrocchio, Quattro Gassoli, Volpogno,

Gli altri nuclei presenti sul territorio non sono stati ritenuti di consistenza sufficiente a motivarne la classificazione come insediamento storico. In questi casi le costruzioni di interesse culturale sono state pertanto assoggettate individualmente a disciplina di tutela.

A titolo di confronto va ricordato che gli insediamenti storici individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ammontano a un totale di 148 località, mentre la rilevazione condotta dall'Istituto per i beni culturali all'inizio degli anni '80 ne segnalava 171. Questo studio sul sistema insediativo ha identificato complessivamente 80 insediamenti storici, di cui 23 classificati come centri storici e 57 come nuclei storici rurali.

Nella disciplina urbanistica del territorio sono da considerarsi prioritarie la tutela e la valorizzazione di questo vasto patrimonio, nel quale, ancora nel censimento del 2001, risiedeva il 49% della popolazione di Montefiorino, il 52% della popolazione di Palagano, e il 62% della popolazione di Prignano.

La conservazione e la tutela del patrimonio edilizio di interesse sono strettamente intrecciate con la conservazione e la tutela del sistema insediativo storico, largamente distribuito sul territorio, oltre ad essere elementi fondamentali per la valorizzazione del paesaggio.



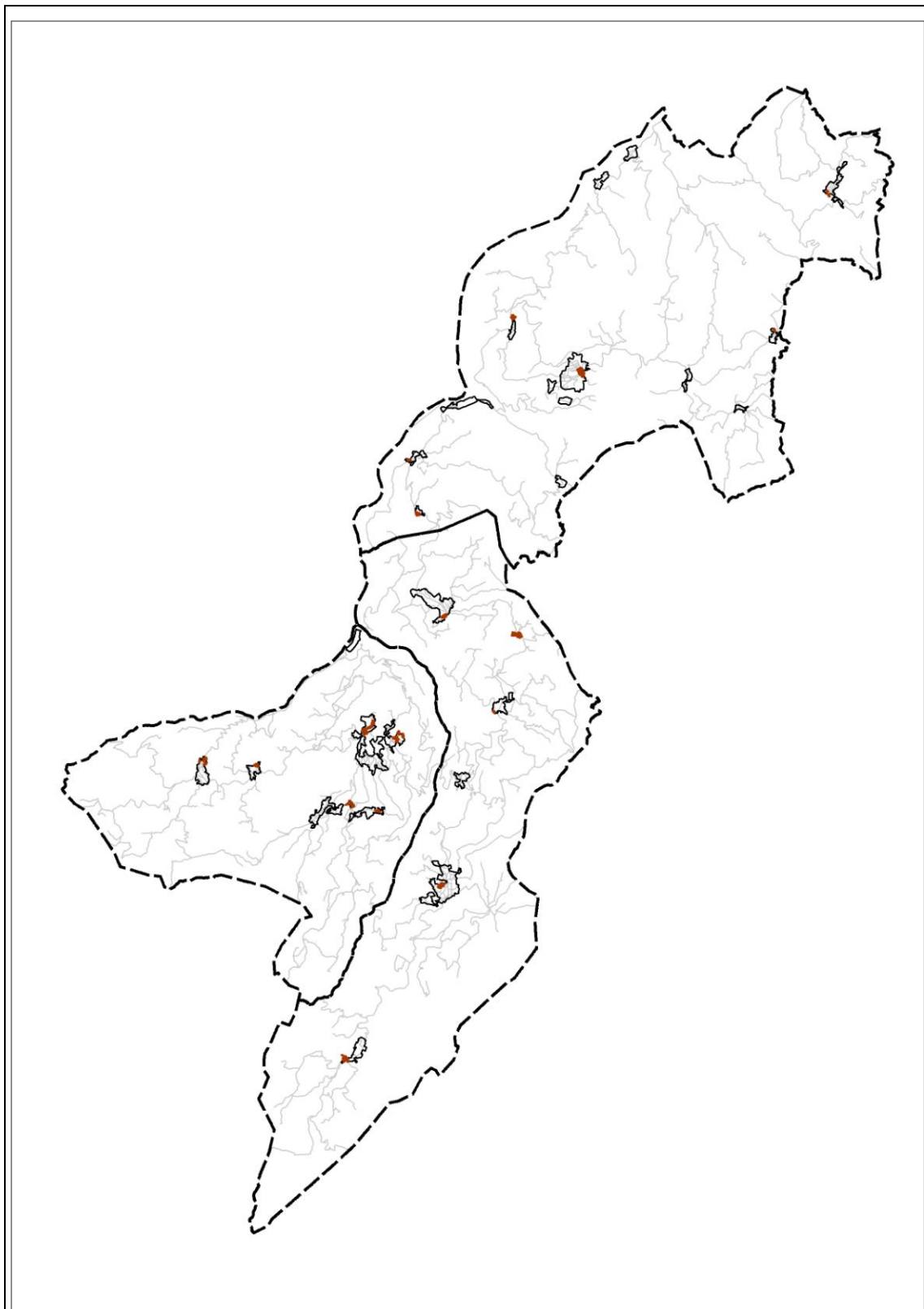
I centri storici ed gli Insediamenti storici del territorio rurale.

Fonte: elaborazione propria



ID	Località	Tipo	Comune
1	CASALE	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
2	CASAL PENNATO	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
3	IL POGGIO	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
4	LE BRAIDE	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
5	PEDROCCHIO	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
6	CASA BEGOLI	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
7	VOLPOGNO	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
8	CA' GHERARDI	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
9	DIGNATICA	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
10	CA' DI VALENTE	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
11	CASA RIGHI	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
12	VOLTA DI SALTINO	Centro storico	Prignano sulla Secchia
13	QUATTRO GASSOLI	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
14	LA ROCCA	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
15	ALLEGARA	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
16	MONTE SCISSO	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
17	MALACODA	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
18	CERVAROLA	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
19	BRAIDELLA	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
20	CASA PELLESI	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
21	CA' DELLA VILLA	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
22	CA' BORGHETTO (CA' TERNELLI)	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
23	LA CA'	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
24	CASA BERTANI	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
25	LA FONTANA	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
26	PUGNAGO	Centro storico	Prignano sulla Secchia
27	SALTINO	Centro storico	Prignano sulla Secchia
28	MONTEBARANZONE	Centro storico	Prignano sulla Secchia
29	CASTELVECCHIO	Centro storico	Prignano sulla Secchia
30	PESCAROLA DI SOPRA	Centro storico	Prignano sulla Secchia
31	PRIGNANO	Centro storico	Prignano sulla Secchia
32	CASALCICOGNO	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
33	CALVANELLA	Nucleo storico in territorio rurale	Prignano sulla Secchia
34	PERBONE	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
35	PORCIGLIA	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
36	LE PESCHIERE	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
37	CA' BARONI	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
38	CA' DI BELLUCCI	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
39	IL BORGO	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
40	CA' TONELLI	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
41	CA' DE BONGI	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
42	CA' DEL MONTE	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
43	CORZAGO	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
44	LAMA	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
45	VITRIOLA	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
46	SERRADIMIGNI	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
47	LE CASELLE	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
48	CA' BORLENGHI	Centro storico	Montefiorino
49	MONTEFIORINO	Centro storico	Montefiorino
50	VITRIOLA	Centro storico	Montefiorino

ID	Località	Tipo	Comune
51	VITRIOLA	Centro storico	Montefiorino
52	FARNETA	Centro storico	Montefiorino
53	FARNETA	Centro storico	Montefiorino
54	FARNETA	Centro storico	Montefiorino
55	PRADA	Centro storico	Montefiorino
56	BUFFIGNANO	Centro storico	Montefiorino
57	GUSCIOLA	Centro storico	Montefiorino
58	PIANEZZO	Centro storico	Montefiorino
59	LAGO	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
60	MACOGNANO	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
61	GIUNZIONE	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
62	RUBBIANO	Nucleo storico in territorio rurale	Montefiorino
63	CA' DELLA GUIGLIA	Nucleo storico in territorio rurale	Palagano
64	MONTE SANTO STEFANO	Nucleo storico in territorio rurale	Palagano
65	LA LAMA	Nucleo storico in territorio rurale	Palagano
66	CA' DI GOLINO	Nucleo storico in territorio rurale	Palagano
67	SAN VITALE	Nucleo storico in territorio rurale	Palagano
68	BORELLO	Nucleo storico in territorio rurale	Palagano
69	CA' DI COSTRI	Nucleo storico in territorio rurale	Palagano
70	LAMALUNGA	Nucleo storico in territorio rurale	Palagano
71	RIOLO	Nucleo storico in territorio rurale	Palagano
72	MONCHIO	Nucleo storico in territorio rurale	Palagano
73	CA' DI GILI	Nucleo storico in territorio rurale	Palagano
74	LA VALLE	Nucleo storico in territorio rurale	Palagano
75	PALAZZO SABBATINI - PIEROTTI	Nucleo storico in territorio rurale	Palagano
76	CASTELLACCIO (COSTRIGNANO)	Centro storico	Palagano
77	MONCHIO	Centro storico	Palagano
78	LAMA DI MONCHIO	Centro storico	Palagano
79	PALAGANO	Centro storico	Palagano
80	BOCCASSUOLO	Centro storico	Palagano



Localizzazione dei centri storici (in colore rosso) in rapporto al territorio urbanizzato e alla rete viaria.  
Fonte: Elaborazioni proprie, d rilevazioni dirette e PTCP provincia Modena 2009

### 2.3.4 La consistenza abitativa dei centri storici

La rilevazione del patrimonio edilizio e l'analisi delle fonti documentali hanno supportato l'individuazione della parte di territorio urbano da classificare come centro storico. Alla precedente Parte 2 sono stati presentati e localizzati cartograficamente i centri storici. Qui di seguito è presentato per ogni località il numero di abitazioni esistenti e la capacità abitativa residua stimata in rapporto alla pianificazione di piano regolatore.

La capacità abitativa nei centri storici è stata stimata con criteri differenziati per gli edifici soggetti o meno a tutela.

In particolare per gli edifici tutelati con disciplina confermativa, la capacità insediativa è stimata sul volume dei corpi edilizi. E' stato stimato in 400 metri cubi il volume per ogni singola unità abitativa. I valori delle tabelle sottoesposti sono pertanto indicativi poiché la stima volumetrica degli edifici ottenuta incrociando i dati catastali dell'edificio e i valori ottenuti dal rilievo del patrimonio edilizio è comunque approssimativa.

#### Centri storici del comune di Montefiorino

località	abitazioni esistenti	intensificazione ammissibile	totale
	1	2	3
	n	n	n
Montefiorino	89	5	96
Vitriola	3	11	14
Vitriola	4	7	11
Vitriola	49	10	59
Farneta	29	7	36
Farneta	14	2	16
Farneta	22	10	32
Prada	21	16	37
Buffignano	20	17	37
Gusciola	16	6	22
Pianezzo	23	9	32
<b>totale</b>	<b>292</b>	<b>100</b>	<b>392</b>

#### Centri storici del comune di Palagano

località	abitazioni esistenti	intensificazione ammissibile	totale
	1	2	3
	n	n	n
Castellaccio (Costrignano)	9	6	15
Monchio	20	9	29
Lama di Monchio	60	12	72
Palagano	7	1	8
Bocassuolo	90	21	111
<b>totale</b>	<b>186</b>	<b>49</b>	<b>235</b>

#### Centri storici del comune di Prignano

località	abitazioni esistenti	intensificazione e ammissibile	totale
	1	2	3
	n	n	n
Volta di Saltino	13	4	17
Pugnago	29	10	39
Saltino	16	4	20
Montebaranzzone	22	8	30
Castelvecchio	22	6	28
Pescarola di Sopra	18	5	23
Prignano	104	4	108
<b>totale</b>	<b>224</b>	<b>41</b>	<b>265</b>

## 2.4 La funzione abitativa nel territorio urbanizzato

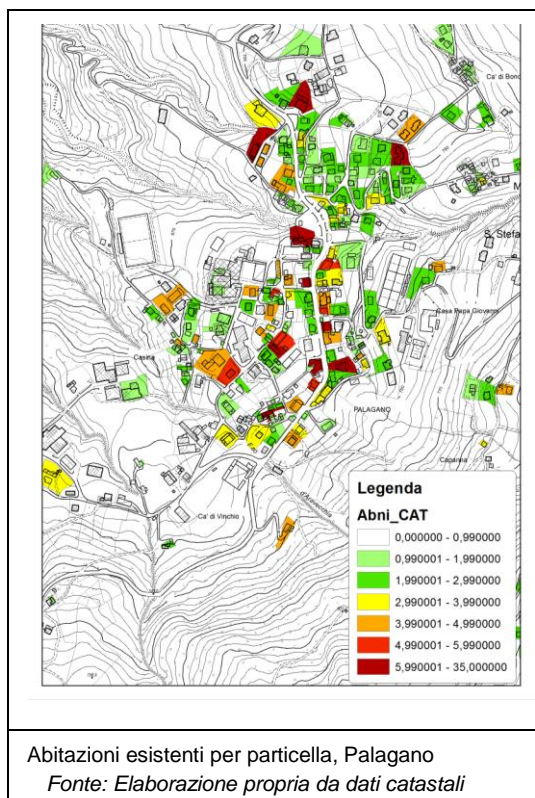
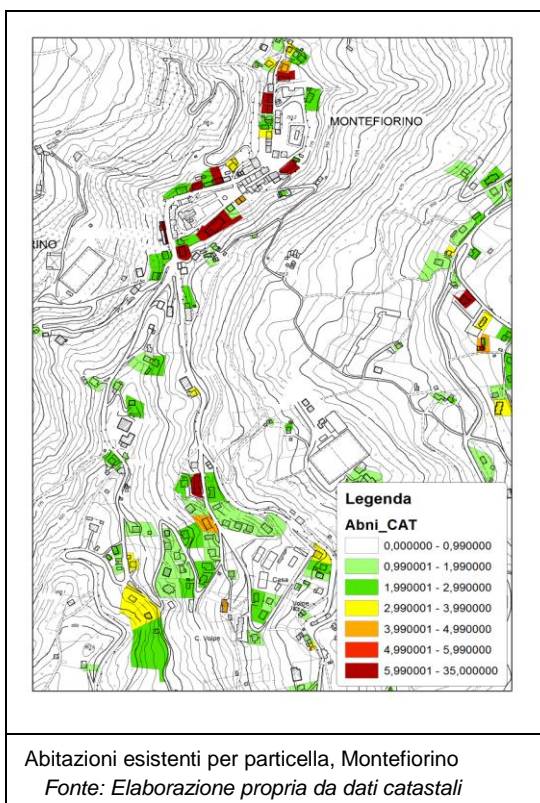
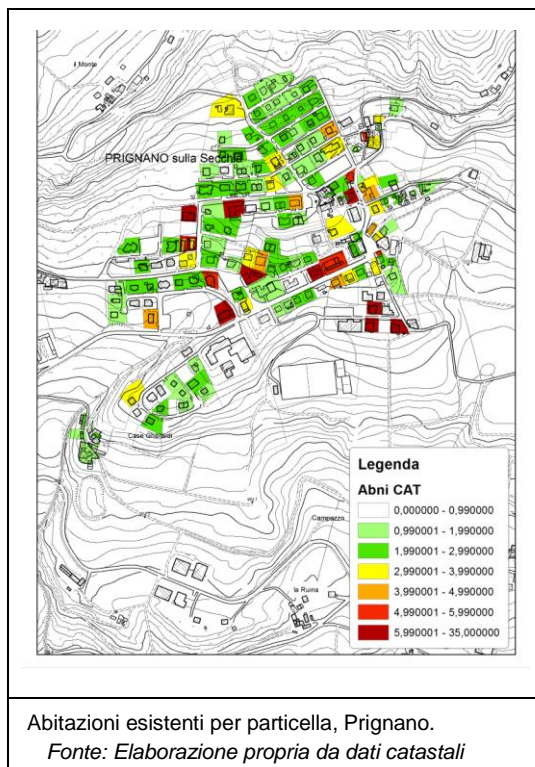
La rilevazione sistematica del patrimonio edilizio e l'elaborazione dei dati catastali, hanno fornito una conoscenza dettagliata delle caratteristiche dei tessuti edificati, delle dotazioni di pertinenze e delle dimensioni dei singoli fabbricati che consente una diagnosi altamente affidabile dell'idoneità delle diverse parti ad accogliere intensificazioni.

### 2.4.1 Le densità della residenza

L'entità del patrimonio abitativo esistente nei tre comuni a fine 2014, ripartito fra territorio urbanizzato e territorio rurale mediante l'analisi dei censuari catastali, è esposto nel prospetto che segue:

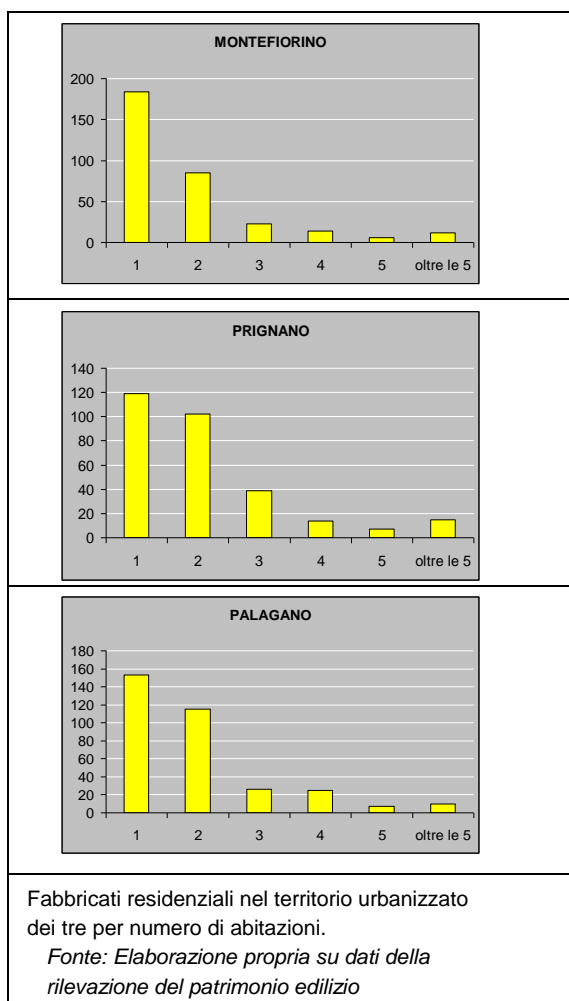
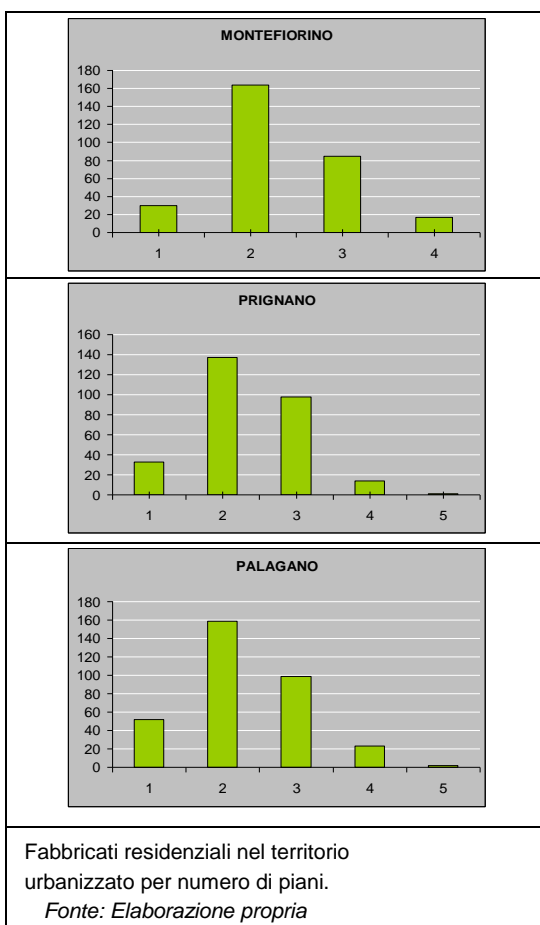
comune	nel territorio urbanizzato	nel territorio rurale	totale
	abitazioni	abitazioni	
Montefiorino	1.188	1.290	2.478
Palagano	1.253	952	2.205
Prignano	1.296	908	2.204

Le densità abitative risultano basse ed omogenee nelle aree urbane attuate nel recente trentennio, mentre i tessuti storici e gli insediamenti distribuiti lungo gli assi viari hanno caratteri variabili e maggiore densità.



### 2.4.2 Le altezze dei fabbricati

Le altezze dei fabbricati, ricavate dai censuari catastali, risultano generalmente comprese fra i due e i tre piani fuori terra, riscontrabili rispettivamente per una percentuale del 53% e del 25% rispetto all'intero patrimonio rilevato. In particolare la media delle altezze degli edifici passa dai 2,13 piani a Montefiorino fino ai 2,32 piani di Prignano. Rispetto alle altezze massime ammesse dai limiti di piano regolatore riportati al paragrafo 1.2.2.2 risulta evidente come la capacità assegnata da piano sia solo parzialmente utilizzata.



Riepilogando, i dati medi registrati nei tre comuni sono esposti nel prospetto che segue, che conferma una sostanziale omogeneità di caratteristiche del patrimonio edilizio:

comune	numero medio di piani fuori terra	numero medio di abitazioni per fabbricato
	n	n
Montefiorino	2,13	1,83
Palagano	2,24	2,24
Prignano	2,32	2,05
<b>media</b>	<b>2,23</b>	<b>2,04</b>

### 2.4.3 La consistenza dei fabbricati abitativi

Dai grafici che seguono risulta come i fabbricati a Montefiorino siano principalmente monofamiliari. Prignano e Palagano presentano una situazione leggermente differente; il rapporto tra i fabbricati "monofamiliari" e quelli in cui risiedono due famiglie è infatti meno differenziato in termini percentuali rispetto al totale degli edifici.

Il numero medio di abitazioni per fabbricato risulta di circa due unità, considerando in questa valutazione come unico fabbricato anche gli edifici a cortina dei nuclei e dei centri storici.

### 2.4.4 La dimensione delle abitazioni negli ambiti consolidati

Dalla stima sono stati esclusi tutti gli ambiti centro storico e i lotti degli edifici tutelati e di interesse.

La stima è stata effettuata con elaborazioni di dati forniti dalle mappe e dai censuari catastali:

- sono state considerate le unità immobiliari appartenenti alle categorie A02, A03, A04, A05, A06, A07, A08, A09, C01, C02, C03;

- è stato conteggiato il numero di abitazioni su ogni particella;
- il numero di piani è stato desunto dal piano dell'unità immobiliare più alta; i piani in cui risultavano compresenti categorie A e C sono stati conteggiati a metà;
- il piano terra dell'edificio è stato conteggiato nel computo dei piani residenziali come mezzo piano.
- per ogni particella è stata ricavata dalle mappe catastali la superficie coperta degli edifici che vi insistono;
- la superficie lorda delle abitazioni è stata stimata per ogni particella nel prodotto della superficie coperta e del numero di piani.
- il quoziente della superficie lorda e del numero di abitazioni è stato quindi assunto come stima della superficie lorda delle abitazioni in ciascuna particella.

La superficie lorda media delle abitazioni è stata infine stimata nella moda di tali quozienti, ricavando i valori qui di seguito riportati:

comune	superficie lorda	rapporto di conversione	superficie utile
	mqSl	Su/Sl	mqSu
<b>Montefiorino</b>	190	0,55	105
<b>Palagano</b>	180	0,55	100
<b>Prignano</b>	200	0,55	110

Per la conversione della superficie lorda in superficie utile è stato assunto il coefficiente 0,55, comprensivo di un 25% di murature e un 15% di scale.

A titolo di verifica è stato considerato che nei tre comuni le unità immobiliari abitative comprendono in media 6,3 vani, secondo le registrazioni dei censuari catastali. La superficie corrispondente media di 17 metri quadrati di superficie utile per stanza è ragionevole, soprattutto tenendo conto della generale e sistematica sottoutilizzazione degli indici di utilizzazione fondiaria nei centri abitati dei tre comuni, che è stata accertata con le valutazioni esposte al punto che segue.

Come superfici utili medie delle abitazioni nei tre comuni saranno pertanto impiegate, a fini statistici, quelle risultanti dal prospetto.

Per i fabbricati di interesse culturale e paesaggistico è stato assunto il rapporto di 100 metri quadrati per abitazione; la valutazione ha inoltre escluso i centri storici e le aree disciplinate da piani urbanistici attuativi.

#### 2.4.5 La capacità insediativa residenziale

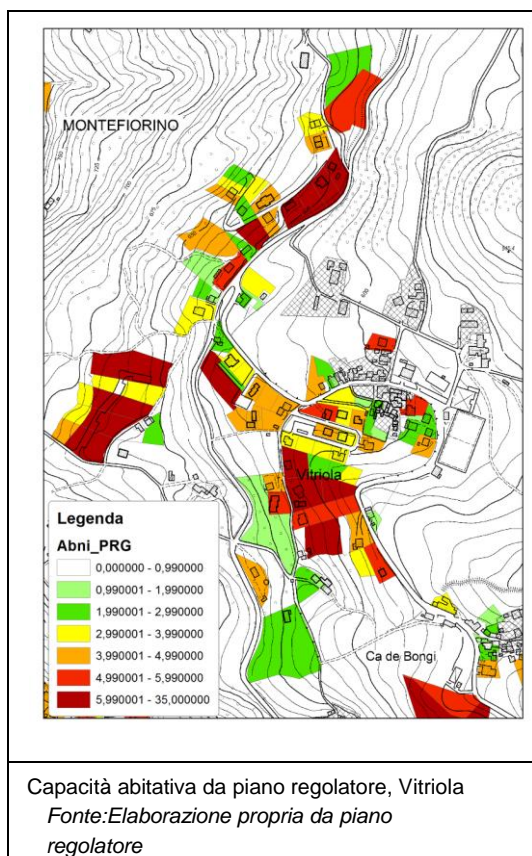
La stima delle capacità abitative massime ammesse dai piani regolatori è stata effettuata partendo dal calcolo della superficie utile

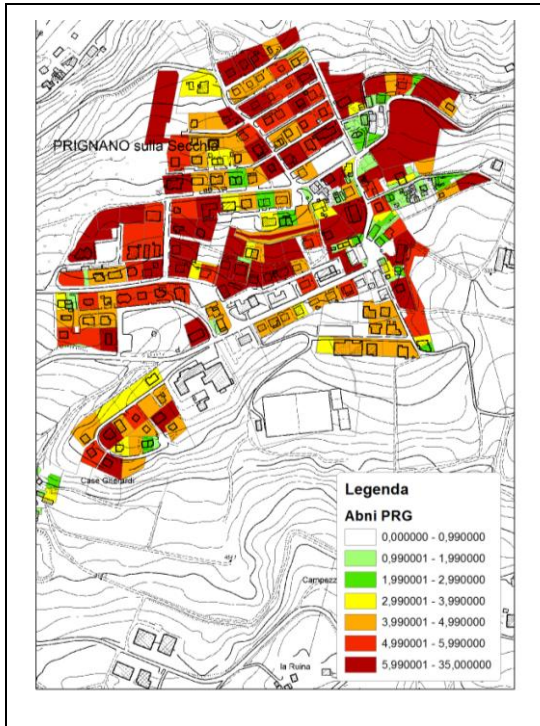
edificabile su ogni particella catastale compresa nei perimetri delle zone residenziali B e C dei tre comuni, come prodotto delle superfici fondiarie e dell'indice di edificabilità assegnato dal piano regolatore.

Nota la superficie utile complessivamente edificabile nelle zone B e C, il numero di abitazioni edificabili è stato determinato assumendo in 85 metri quadrati superficie utile media di un'abitazione. I valori risultanti già stati presentati nel capitolo 1.2.3.2 e qui ripresi:

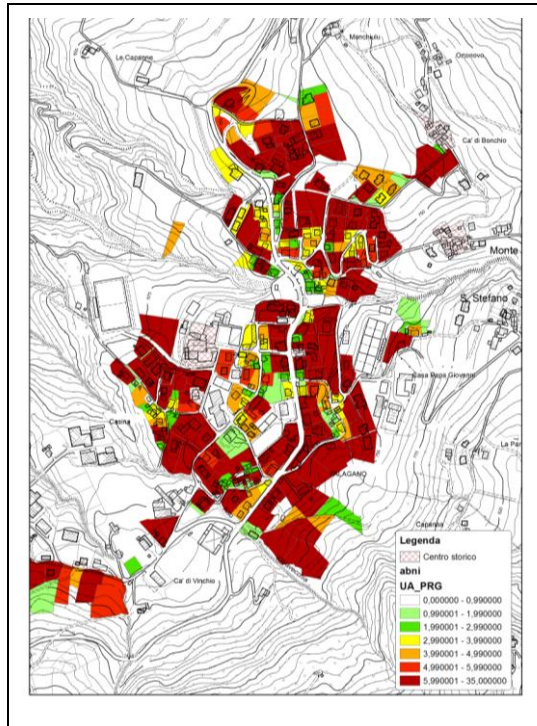
comune	capacità delle zone A	capacità delle zone B e C
	ab.ni	ab.ni
Montefiorino	364	3.221
Palagano	205	5.120
Prignano	241	3.990
<b>totale</b>	<b>810</b>	<b>12.331</b>

Come evidenziato anche dalle carte che seguono, la dimensione media piuttosto estesa dei lotti combinata ad indici edificatori anche elevati ammette l'insediamento di un alto numero di abitazioni per lotto. Tale capacità per particella appare piuttosto omogenea a Prignano ed in generale nelle aree attuate negli ultimi quaranta anni attraverso piani particolareggiati o piani di fabbricazione nei tre comuni..





Capacità abitativa da PRG, Prignano s.S.  
Fonte:Elaborazione propria da PRG



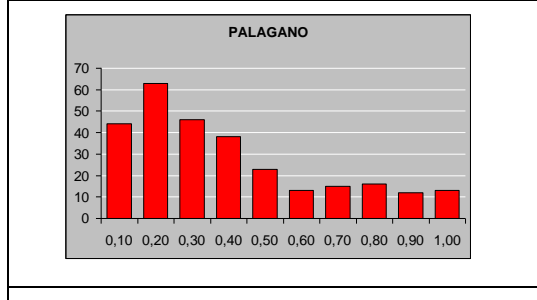
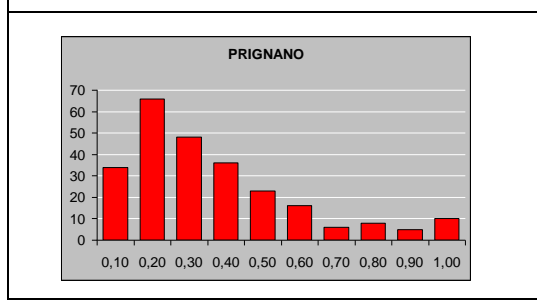
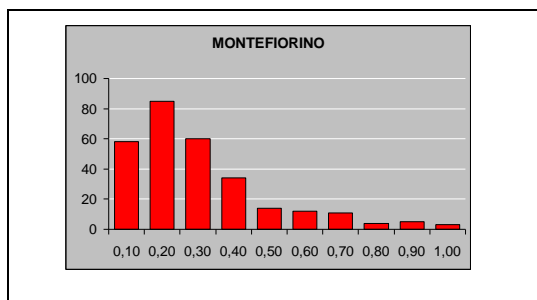
Capacità abitativa da PRG, Palagano  
Fonte:Elaborazione propria da PRG

### 2.4.6 La densità reale degli insediamenti residenziali consolidati

Per questa stima sono stati impiegati criteri analoghi a quelli riferiti al punto precedente, ponendo in relazione in ciascuna particella le superfici coperte, il numero di piani e la superficie coperta dei fabbricati.

Per i fabbricati di interesse culturale e paesaggistico è stato assunto il rapporto di 100 metri quadrati per abitazione; la valutazione ha inoltre escluso i centri storici e le aree disciplinate da piani urbanistici attuativi.

Rispetto agli indici dei piani regolatori vigenti riportati nel cap. 1.2.2 i grafici che seguono mostrano come la densità esistente, che presenta un indice di utilizzazione fondiario medio di circa 0,30 mq/mq. sia meno della metà di quella ammessa dai piani regolatori dei comuni di Palagano e Prignano sulla Secchia. Risulta invece coerente con la capacità risultante dall'ultima variante del piano regolatore del comune di Montefiorino in cui gli indici sono stati ridotti appunto di circa la metà.



Densità fondiaria nel territorio urbanizzato.  
Fonte:elaborazioni proprie



È da precisare che la stima non ha incluso le parti edificate su piano urbanistico attuativo, mancando in queste il riferimento a un indice di utilizzazione fondiaria.

La quantificazione delle densità fondiarie così acquisita è stata ulteriormente utilizzata per stimare le densità territoriali corrispondenti, quale elemento conoscitivo utile per le determinazioni in sede di pianificazione

In presenza della sistematica sottoutilizzazione delle potenzialità edificatorie, una quantificazione attendibile della capacità insediativa deve necessariamente riferirsi ai modelli insediativi di effettivo impiego.

Per esprimere con la migliore efficacia la densità insediativa ottenibile secondo tali modelli è stato adottato come parametro il rapporto fra numero di abitazioni e relativa superficie impegnata.

Rapportando il numero di abitazioni esistenti, tratto dal censuario catastale, alla superficie delle

particelle, ricavata dalle mappe digitali, la densità fondiaria abitativa è risultata mediamente di 24,4 abitazioni per ettaro a Palagano, 22,5 a Prignano sulla secchia e 18,6 a Montefiorino.

Tenendo conto delle superfici destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, questo valore è stato convertito in densità territoriale, così stimata in 16,3 abitazioni per ettaro Palagano, 15,3 a Prignano sulla Secchia e 13,2 a Montefiorino.

La stima è stata effettuata deducendo dalla superficie di un ettaro le quote impegnate dalle opere di urbanizzazione primaria (assunta prudenzialmente nel 15%) e dallo standard di attrezzature e spazi collettivi, determinando così la superficie fondiaria teoricamente attuabile su un ettaro di superficie territoriale. L'applicazione a questa degli indici medi corrispondenti ai reali modelli di utilizzo ha consentito di determinare il numero medio di abitazioni edificabili per ettaro.

I risultati della stima sono presentati nel prospetto che segue

	densità fondiaria media rilevata	quota per opere di urbanizzazione primaria	quota per attrezzature e spazi collettivi (30 mq/ab.te)	superficie fondiaria disponibile per l'edificazione	densità territoriale corrispondente
	A	B	C	D	E=A*D
	abitazioni/ettaroSf	mq/ettaroSt	mq/ettaroSt	mq/ettaroSt	abitazioni/ettaroSt
<b>Montefiorino</b>	18,6	1.500	1.395	7.105	13,2
<b>Palagano</b>	24,4	1.500	1.830	6.670	16,3
<b>Prignano</b>	22,5	1.500	1.688	6.813	15,3

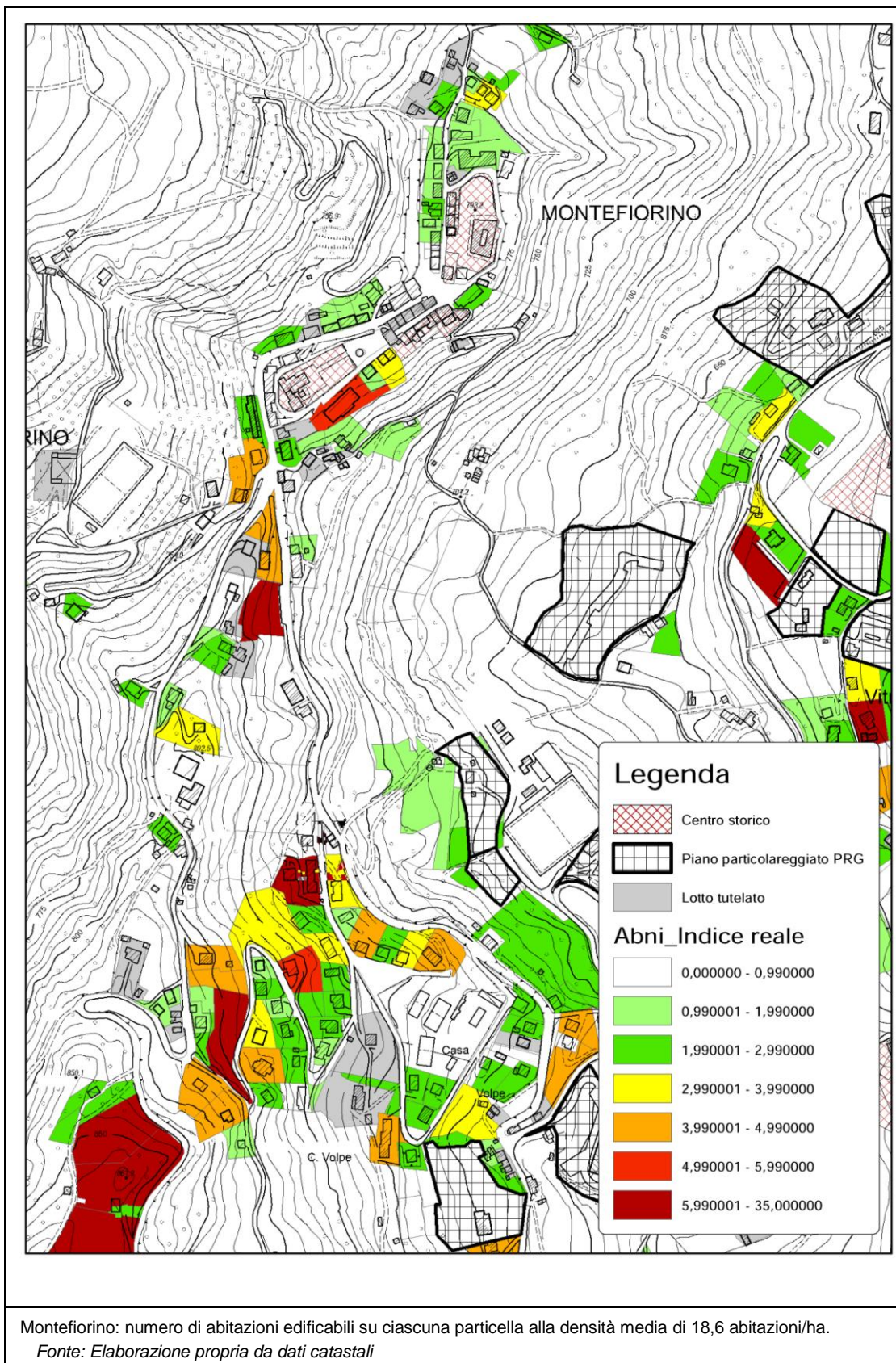
Palagano risulta il comune i cui modelli di edificazione producono una densità relativamente maggiore, Montefiorino presenta quella minima. In tutti i casi si tratta comunque di modelli insediativi fortemente rarefatti, dovuti non solo alla diffusa preferenza per tipi edilizi unifamiliari o bifamiliari, ma anche ad andamenti altimetrici limitativi delle possibilità di utilizzo intensivo del suolo.

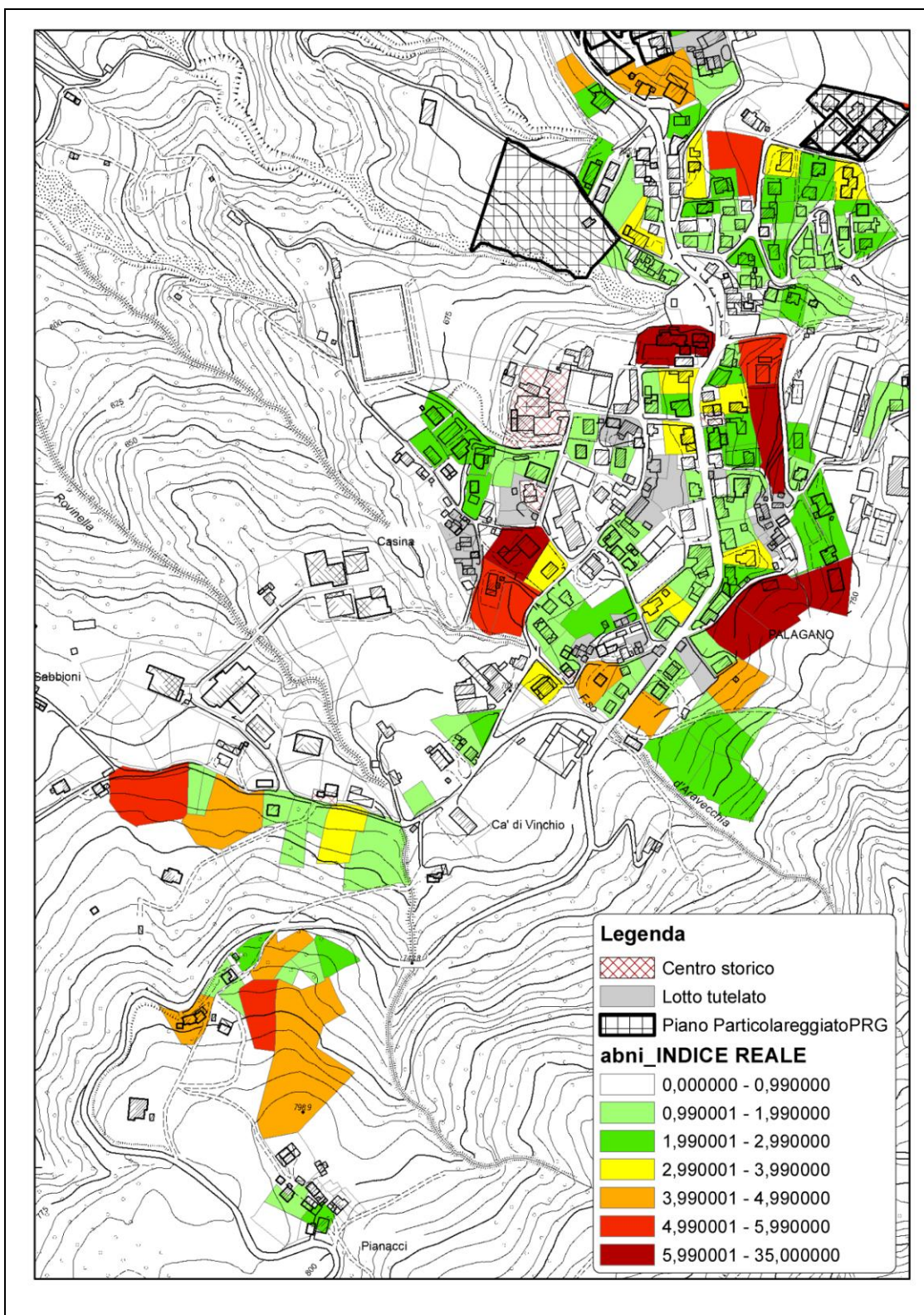
Queste densità sono molto inferiori a quelle conseguibili con la saturazione degli indici di utilizzazione disposti dai piani regolatori. Se le ulteriori edificazioni fossero conformi alla tipologia e ai modelli insediativi consueti, nelle zone omogenee B e C l'incremento insediativo reale di

residenza non sarebbe superiore alle 700 unità a Palagano, 500 a Prignano sulla Secchia e 250 a Montefiorino.

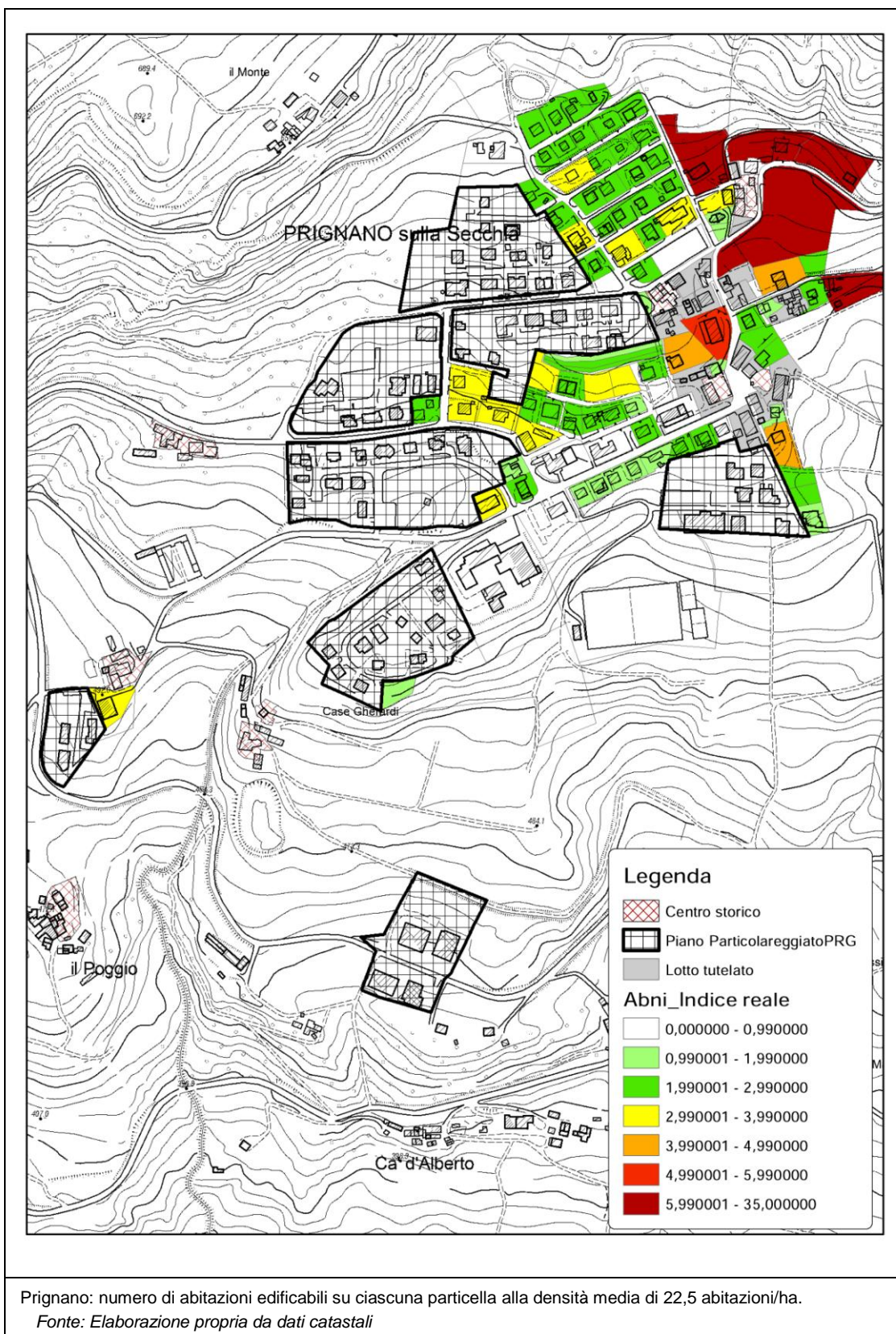
I cartogrammi che seguono espongono il numero di abitazioni edificabili su ciascuna particella dei capoluoghi dei tre comuni utilizzando gli indici fondiari medi esistenti.

L'*Allegato A* in appendice a questa relazione comprende l'analisi dettagliata di tutti i centri, compresi quelli frazionali, e in particolare il confronto tra la capacità attuabile secondo i diversi piani regolatori e le reali modalità di utilizzo.





Palagano: numero di abitazioni edificabili su ciascuna particella alla densità media di 24,4 abitazioni/ha  
 Fonte: Elaborazione propria da dati catastali



## 2.5 Le attività produttive nel territorio urbanizzato

### 2.5.1 Le zone omogenee produttive nel territorio urbanizzato

Come positivo effetto della disciplina del territorio posta in atto con gli strumenti urbanistici formati negli anni '70 la localizzazione di funzioni industriali e assimilabili nel territorio urbanizzato è stata indirizzata e circoscritta alle zone per industria e artigianato disposte dai programmi di fabbricazione e dai piani regolatori succedutisi nel tempo. In nessun caso si sono quindi originate nel territorio urbanizzato le zone miste che hanno caratterizzato le prime fasi dello sviluppo urbano nel pedemonte e in pianura. Un discorso a parte

riguarda le localizzazioni dei maggiori stabilimenti, soprattutto ceramici, che per le specifiche esigenze dimensionali, distributive e di accessibilità hanno ottenuto localizzazioni nel territorio rurale, e che saranno qui considerati al capitolo 4.

La consistenza delle zone produttive disposte nel territorio urbanizzato dai piani regolatori dei tre comuni è riportata nei prospetti che seguono.

Montefiorino	
zona	mq
D 1 zona di completamento artigianale	4.751
D 2 zona di completamento industriale	75.332
D 3 zona di completamento commerciale, direzionale e turistica	1.745
D4 zona artigianale di espansione soggetta a P.P	20.163
SD6 produttiva per attività artigianali localizzate in territorio agricolo	7.762
SD8 produttiva per attività turistico alberghiere localizzate in territorio agricolo	13.843
<b>totale</b>	<b>123.596</b>

Palagano	
zona	mq
D 1 zona di completamento	14.343
D 2 zona di espansione	70.348
<b>totale</b>	<b>84.691</b>

Prignano s.S.	
zona	mq
D1 zona di completamento	10.674
D2 zona di espansione	63.224
D3 zona industriale insalubre	30.605
<b>totale</b>	<b>104.503</b>

Una discreta quota di queste zone è disciplinata da piani urbanistici attuativi vigenti, in corso di urbanizzazione e di edificazione, come appare dal prospetto che segue. Le rimanenti zone risultano urbanizzate ed edificate, come appare dalle schede di analisi dettagliata di ciascuna zona presentate alla sezione che segue.

zona	zone con PUA	tutte le zone in territorio urbanizzato	incidenza
	mq	mq	%
Montefiorino	21.130	123.596	18
Palagano	25.286	84.691	30
Prignano	14.132	104.503	14
<b>totale</b>	<b>60.548</b>	<b>312.790</b>	<b>20</b>

### **2.5.2 Lo stato di attuazione delle zone produttive**

A norma dell'articolo 58 comma 2 del PTCP, in sede di redazione del PSC il quadro conoscitivo deve contenere schede di analisi delle aree produttive esistenti, che riportino:

- lo stato di attuazione delle previsioni del piano vigente e la valutazione delle potenzialità residue;
- le caratteristiche delle strutture produttive esistenti;
- l'assetto infrastrutturale esistente e programmato
- le esigenze di adeguamento delle previsioni urbanistiche.

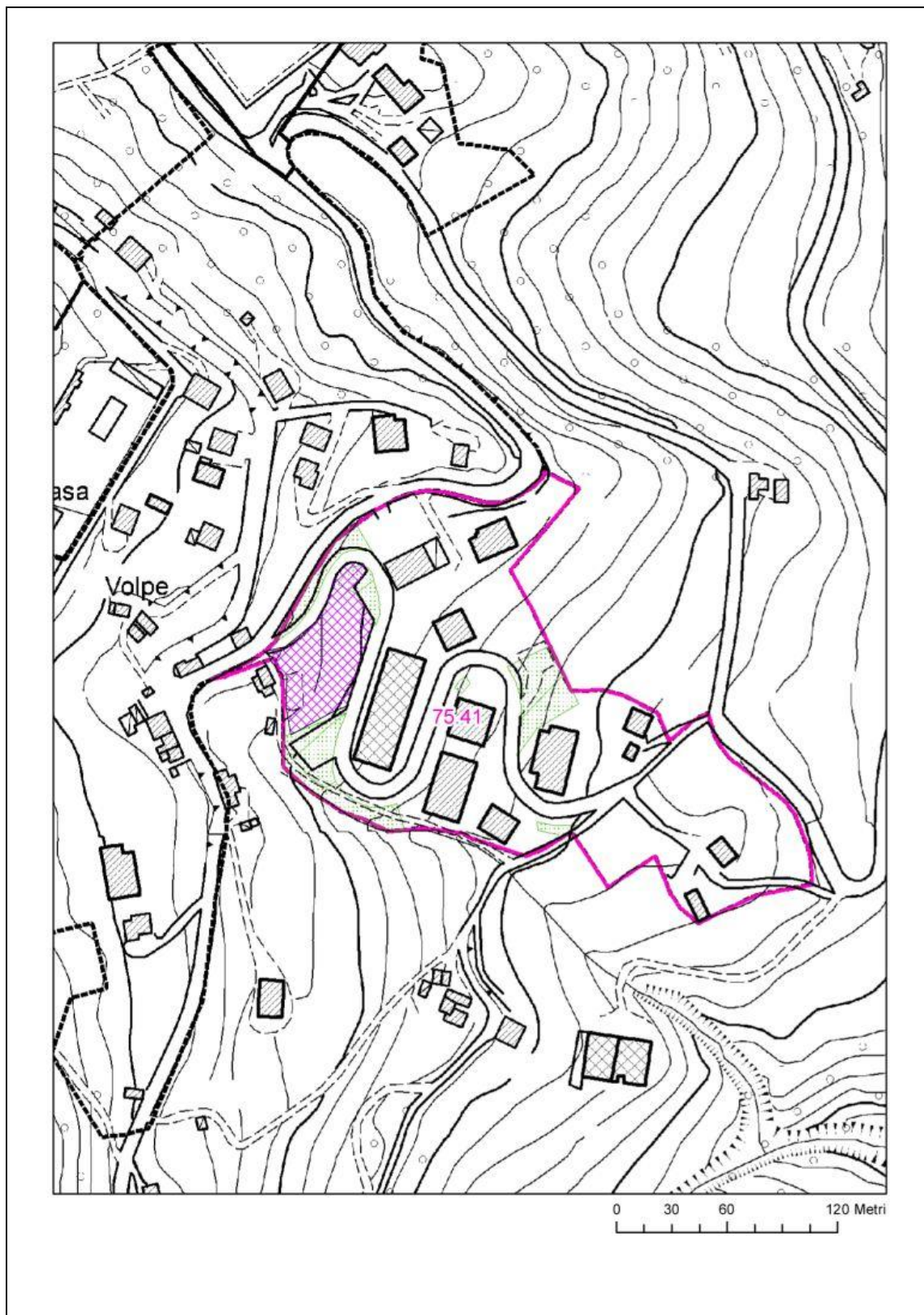
In considerazione delle caratteristiche dei territori in questione le rilevazioni sono state circoscritte allo stato di attuazione delle previsioni dei piani vigenti, considerando la sostanziale generale omogeneità delle strutture produttive esistenti e degli assetti insediativi e infrastrutturali esistenti e programmati.

L'estensione delle zone produttive previste dai piani regolatori vigenti ma tuttora non edificate è stata determinata mediante il seguente procedimento:

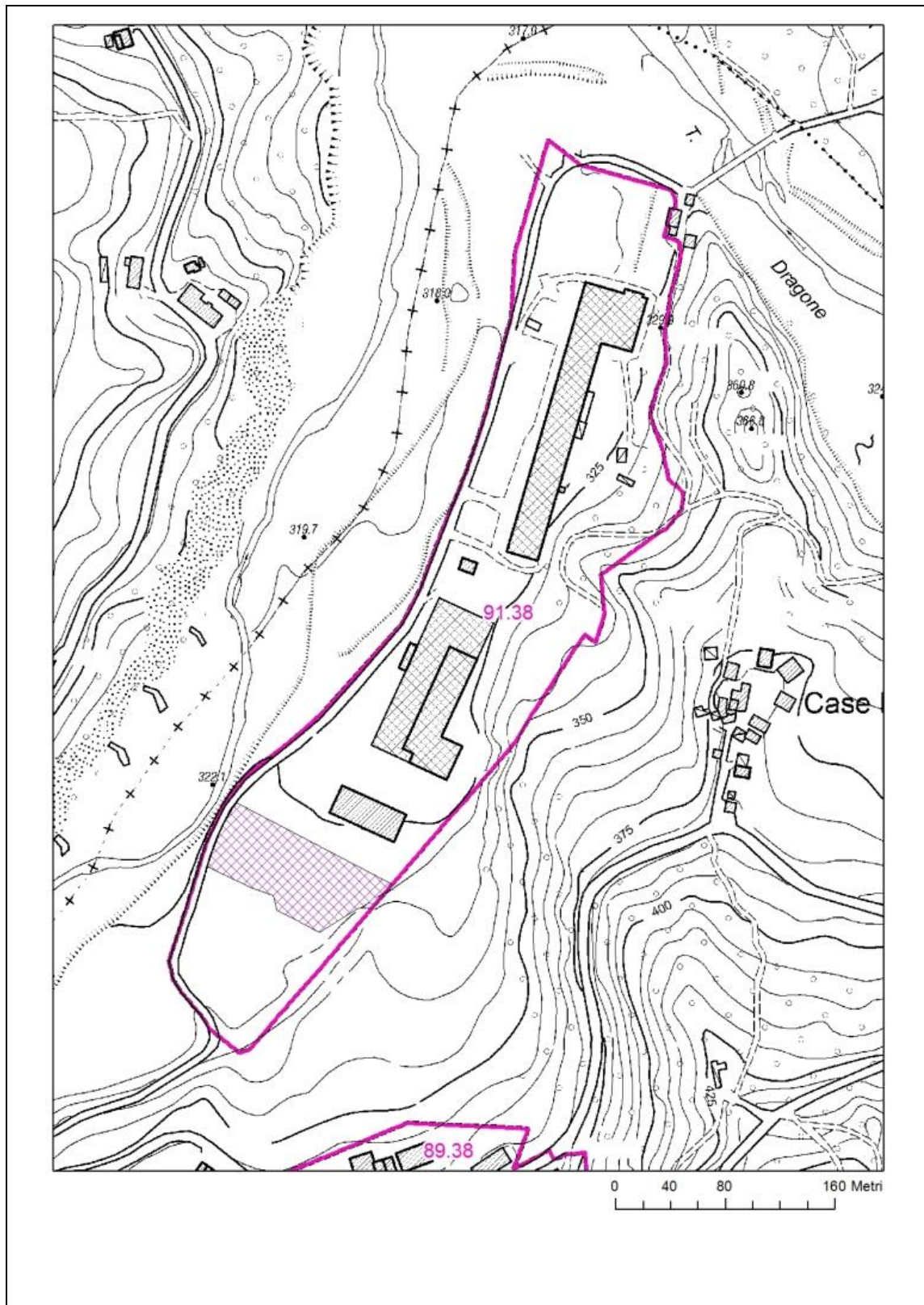
- sono state identificate tutte le zone omogenee produttive (ottenute dal mosaico dei piani della Provincia di Modena del 2003, aggiornate con elaborazione propria al 2017);
- da queste sono state sottratte le particelle che comprendono edifici, considerando gli edifici sia accatastati che rilevati;
- ogni singola area rimanente è stata confrontata con le ortofoto AGEA 2011/2014, così da escludere zone non rilevate o non ancora accatastate, perché in corso di edificazione.
- i risultati sono stati infine verificati con gli uffici tecnici.

Nelle schede che seguono sono evidenziate con tratteggio le parti di ciascuna zona disponibili per l'insediamento di ulteriori aziende. Nel caso dei lotti parzialmente edificati e non saturi, le superfici inedificate sono state considerate spazi di riserva per futuri eventuali ampliamenti da parte delle attività che già li occupano, e pertanto i lotti classificati come attuati.

2.5.2.1 Le schede di analisi delle aree produttive esistenti: Montefiorino



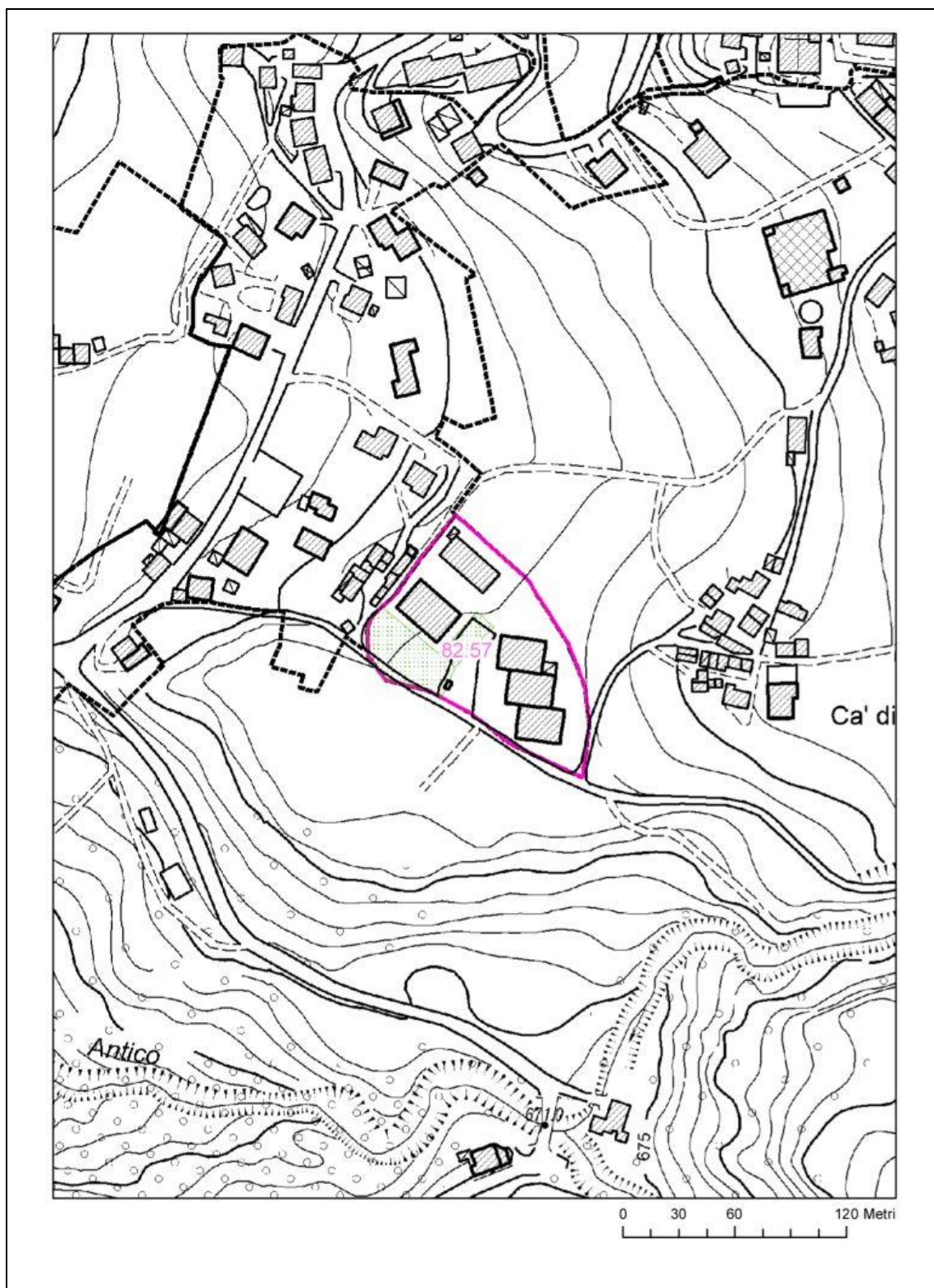
Montefiorino. Area produttiva in territorio urbanizzato. Località capoluogo



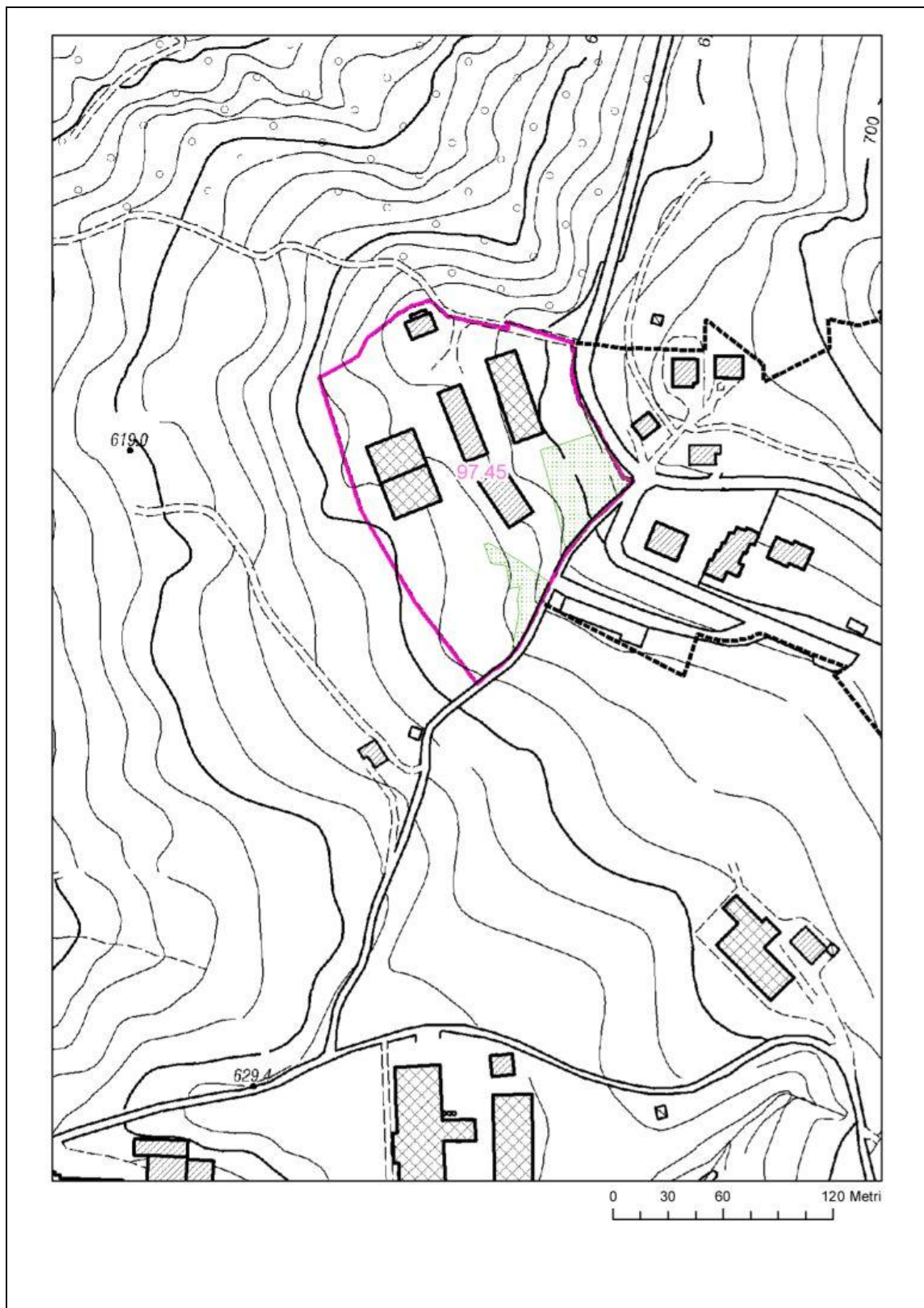
Montefiorino. Area produttiva in territorio urbanizzato. Località Le Piane



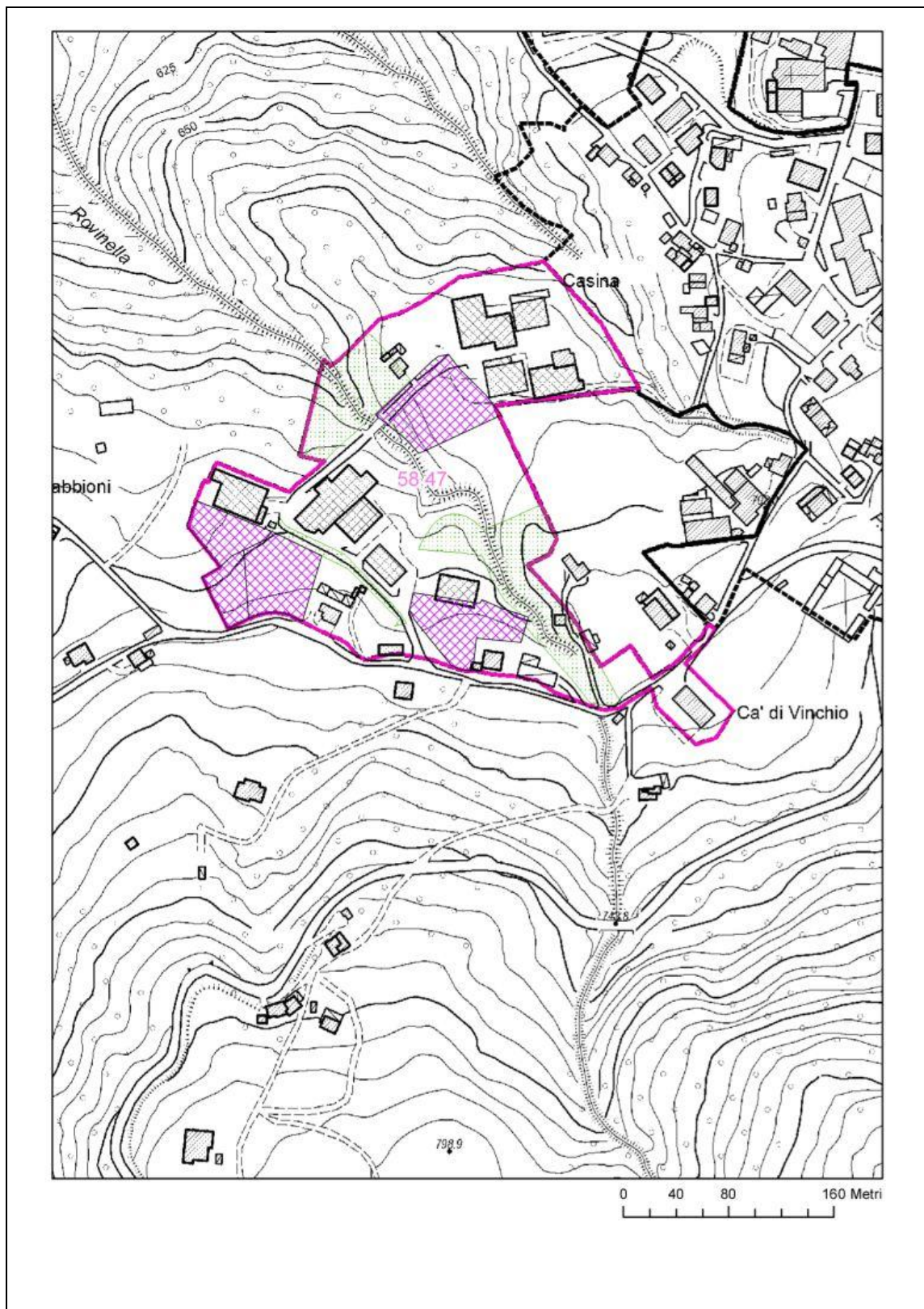
2.5.2.2 Le schede di analisi delle aree produttive esistenti: Palagano



Palagano. Area produttiva in territorio urbanizzato. Località Costrignano

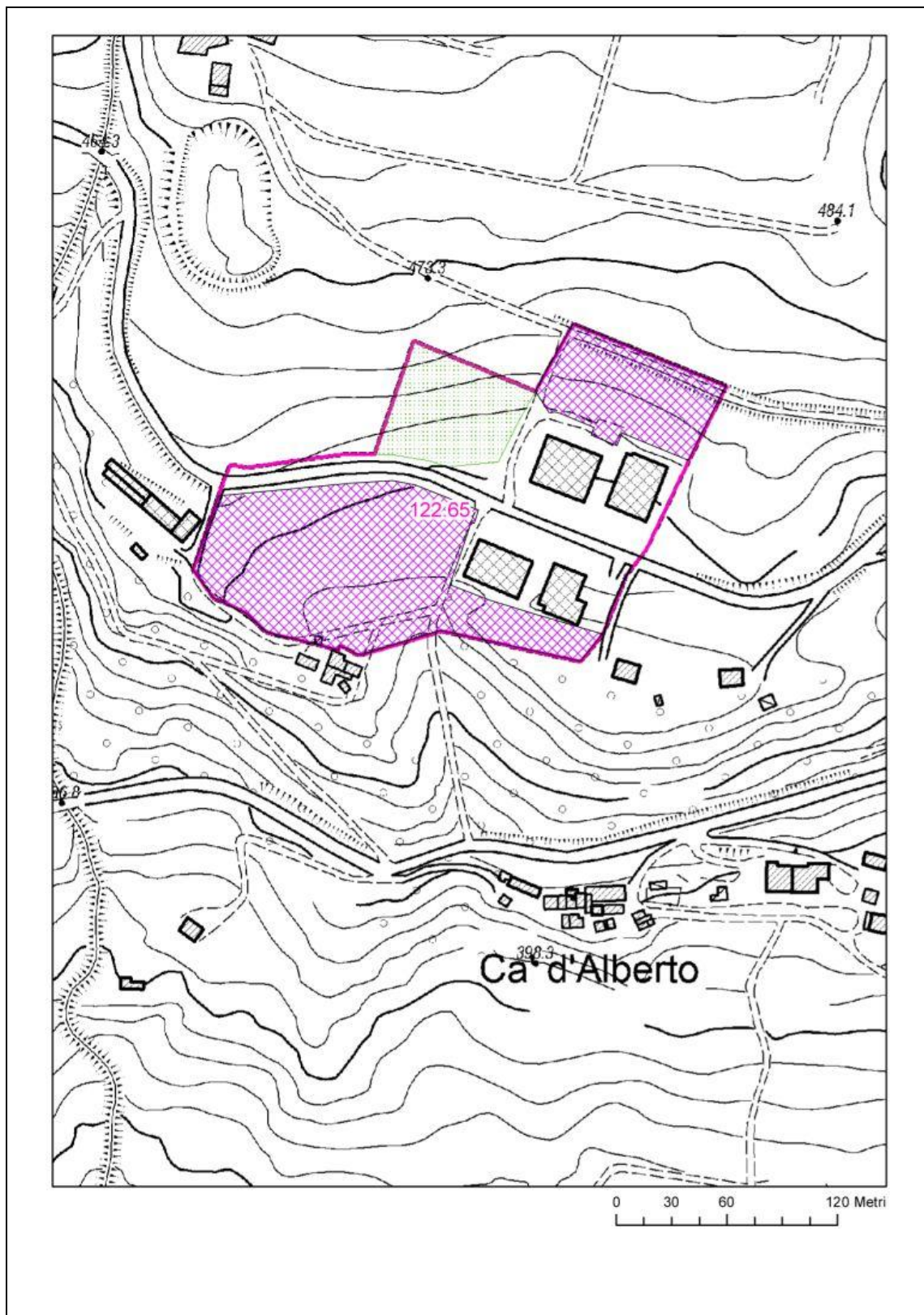


Palagano. Area produttiva in territorio urbanizzato. Località Monchio

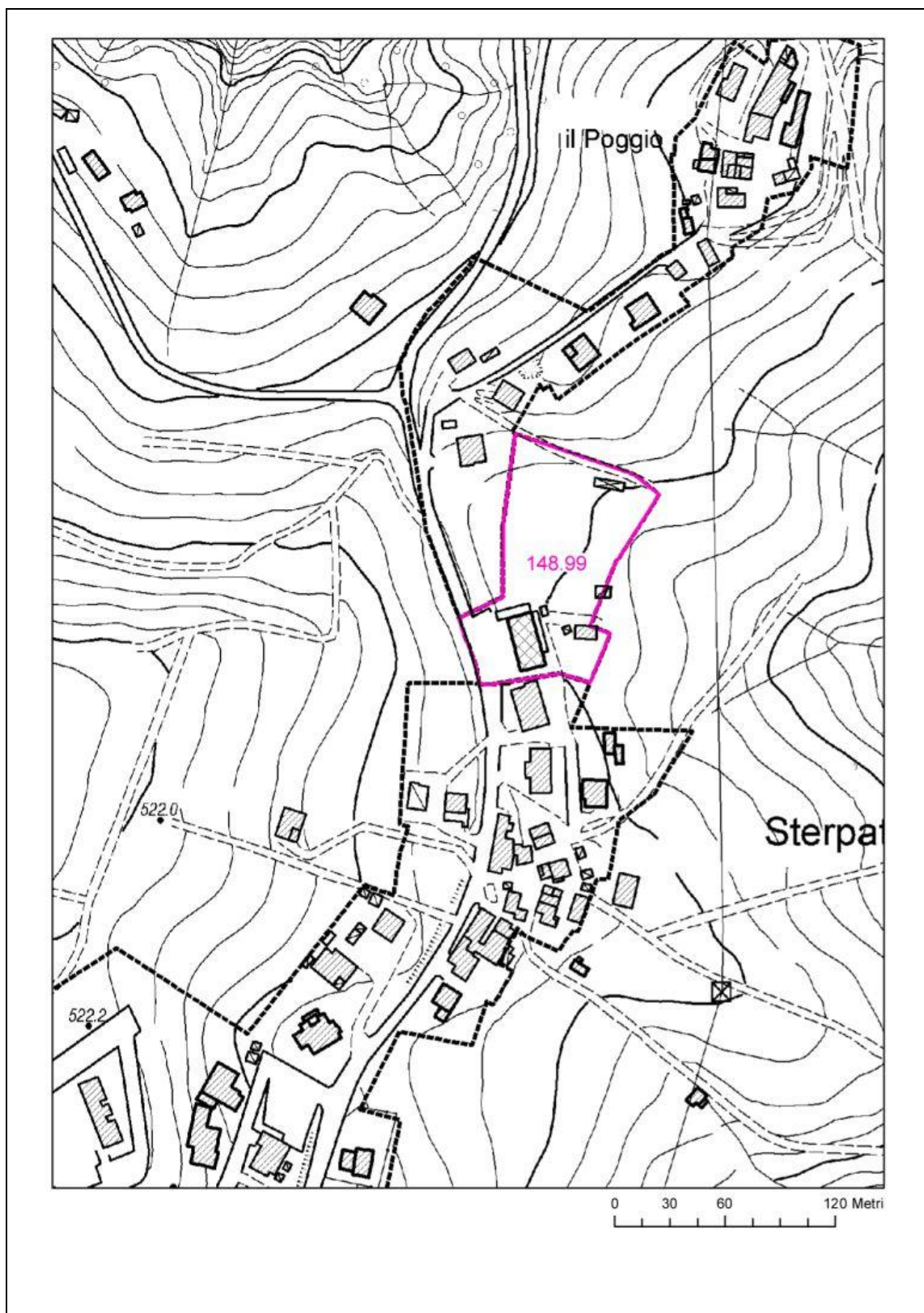


Palagano. Area produttiva in territorio urbanizzato. Località capoluogo

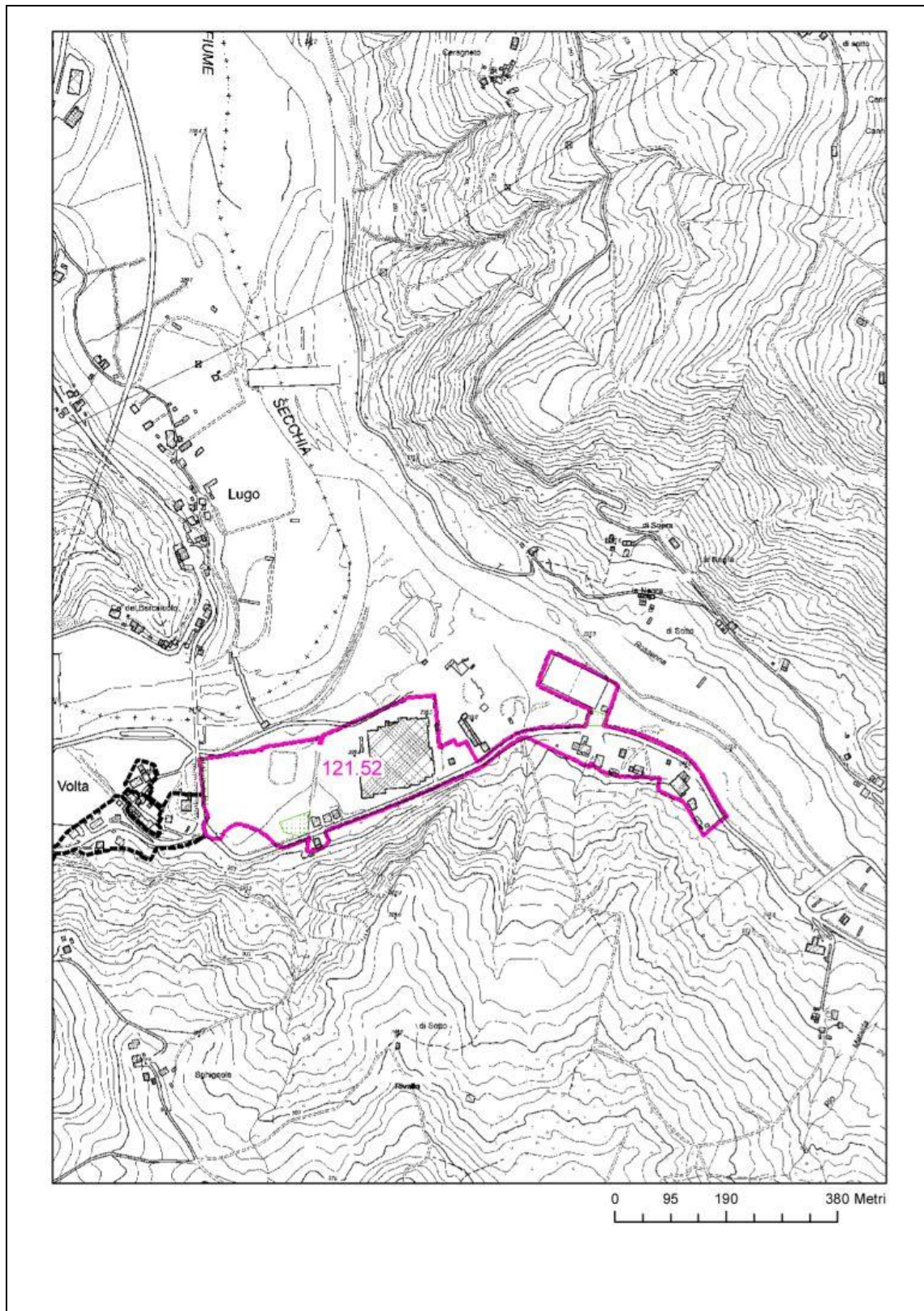
**2.5.2.3** *Le schede di analisi delle aree produttive esistenti: Prignano sulla Secchia*



Prignano sulla Secchia. Area produttiva in territorio urbanizzato. Località capoluogo



Prignano sulla Secchia. Area produttiva in territorio urbanizzato. Località Montebaranzone



Prignano sulla Secchia. Area produttiva in territorio urbanizzato. Località Volta di Saltino

#### 2.5.2.4 Lo stato di attuazione delle zone produttive in territorio urbanizzato

L'analisi compiuta con le schede presentate al punto precedente ha fornito una valutazione attendibile della consistenza delle superfici disponibili per l'insediamento di ulteriori attività nelle zone produttive esistenti nel territorio urbanizzato.

Tale disponibilità varia tra un minimo del 10% a Montefiorino e un massimo del 25% a Prignano..

Nel caso di Palagano oltre metà della quota non attuata è tuttavia classificata dal PTCP come soggetta a dissesto, una parte minore nel caso di Montefiorino.

<b>Montefiorino</b>			
zona	superficie mq	di cui non attuata mq	di cui non attuata e soggetta a dissesto mq
D 1 zona di completamento artigianale	4.751	-	-
D 2 zona di completamento industriale	75.332	9.036	2.041
D 3 zona di completamento commerciale, direzionale e turistica	1.745	-	-
D4 zona artigianale di espansione	20.163	3.838	-
SD6 produttiva per attività artigianali localizzate in territorio agricolo	7.762		
SD8 produttiva per attività turistico alberghiere localizzate in territorio agricolo	13.843		
<b>totale</b>	<b>123.596</b>	<b>12.874</b>	<b>2.041</b>

<b>Palagano</b>			
zona	superficie mq	di cui non attuata mq	di cui non attuata e soggetta a dissesto mq
D 1 zona di completamento	14.343	3.736	3.736
D 2 zona di espansione	70.348	10.783	5.686
<b>totale</b>	<b>84.691</b>	<b>14.519</b>	<b>9.422</b>

<b>Prignano</b>			
zona	superficie mq	di cui non attuata mq	di cui non attuata e soggetta a dissesto mq
D1 zona di completamento	10.674		
D2 zona di espansione	63.224	30.360	
D3 zona industriale insalubre	30.605		
<b>totale</b>	<b>104.503</b>	<b>30.360</b>	

I dati qui esposti sono ricavati dalla relazione di quadro conoscitivo *Valutazioni sulla possibilità di conferma delle zone inattuate del piano regolatore.*

## 2.6 Le attività economiche diffuse nel territorio urbanizzato

### 2.6.1.1 Le funzioni terziarie, commerciali e artigianali

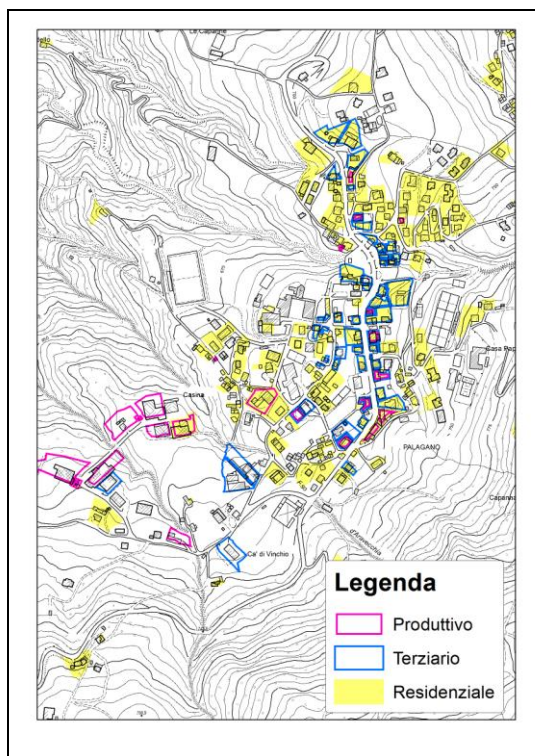
La distribuzione di queste funzioni nel territorio urbanizzato è stata indagata considerando le unità immobiliari con categoria riferibile a uffici, negozi, laboratori, georeferenziate dagli identificativi catastali.

In tutti i maggiori centri abitati è evidente l'addensamento a ridosso della viabilità principale e nelle parti originarie, qualificabili come centri storici.

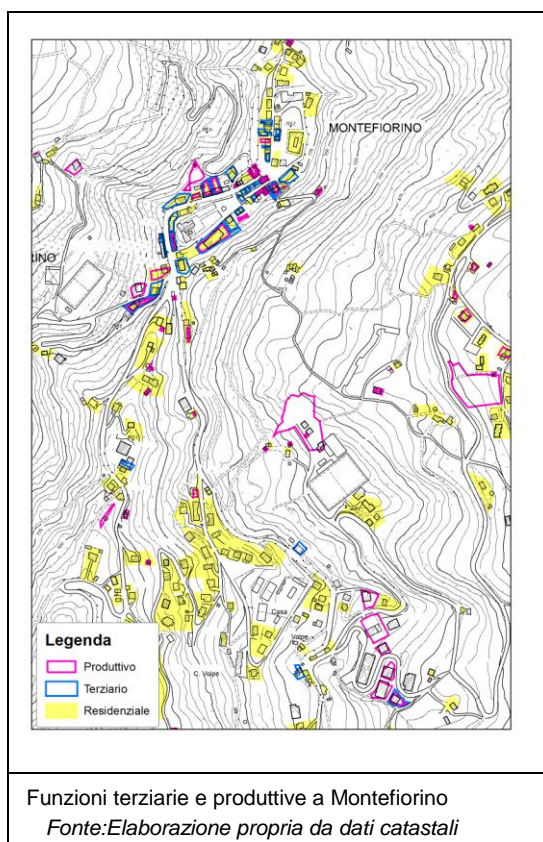
Esercizi di vicinato o piccole attività produttive sono comunque più ampiamente diffuse nel tessuto consolidato dei tre comuni, probabilmente effetto di differenti fattori:

- dimensione ridotta dei nuclei consolidati e conseguente accessibilità pedonale;
- proprietà dell'immobile e vicinanza alla residenza;
- criticità per l'accessibilità carrabile e per la dotazione di parcheggi ridotte;
- storicizzazione del tessuto commerciale;
- ridotta dimensione degli spazi commerciali e terziari in questo contesto socio-demografico;
- La commistione tra destinazioni produttive artigianali / laboratoriali, commercio al dettaglio, attività terziarie e residenza non crea criticità sostanziali.

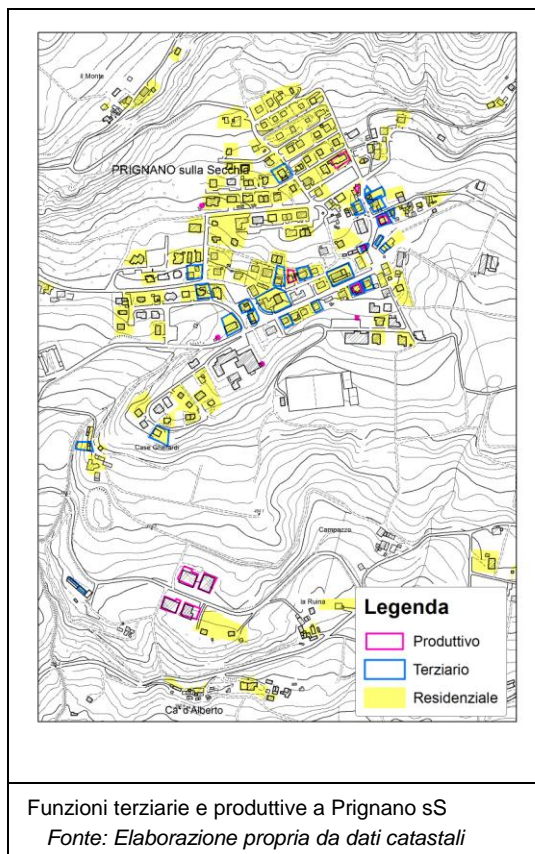
Attività di servizio minori sono inoltre presenti anche nel territorio rurale, e generalmente coincidono con il luogo di residenza del titolare.



Funzioni terziarie e produttive ai Palagano  
Fonte: Elaborazione propria da dati catastali



Funzioni terziarie e produttive a Montefiorino  
Fonte: Elaborazione propria da dati catastali



Funzioni terziarie e produttive a Prignano sS  
Fonte: Elaborazione propria da dati catastali



Una stima della capacità di superficie lorda per destinazioni produttive - terziarie nei tre comuni è stata effettuata attraverso l'analisi delle particelle catastali, e dei rispettivi fabbricati, con destinazioni produttive - terziarie. Per queste particelle la quantità sovrastimata di superficie lorda impegnata da funzioni commerciali o altri servizi è ottenuta dalla somma delle aree di sedime dei fabbricati comprendenti unità immobiliari con destinazione a negozio, laboratorio, ufficio. Le superfici risultanti sono riportate nella tabella che segue, suddivise tra fabbricati localizzati in territorio urbanizzato ed in territorio rurale. I valori ottenuti non hanno implicazioni prescrittive ma sono fondamentali poiché la stima della superficie ricadente in territorio urbanizzato è funzionale alla valutazione delle relative dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di rilievo locale.

comune	area di sedime dei fabbricati ricadenti in particelle con categoria catastale terziario		
	urbanizzato	rurale	totale
	mq.	mq.	mq.
<b>Montefiorino</b>	14.685	4.134	18.819
<b>Palagano</b>	20.029	2.859	22.888
<b>Prignano</b>	13.651	5.565	19.216

### 2.6.2 Le attrezzature ricettive

L'area afferente ai comuni di Montefiorino, di Palagano e di Prignano è geograficamente collocata nella parte sud-ovest del territorio modenese, nella sezione collinare - montana che si sviluppa dalla zona pedemontana, prossima al distretto ceramico sassolese, fino quasi alla fascia del crinale. Come per il resto del territorio modenese, i flussi turistici assumono specifiche connotazioni in relazione alle caratteristiche geografiche, ambientali, culturali ed economiche. In particolare le realtà pedemontane risentono in parte dei flussi legati all'interscambio economico del sistema produttivo e terziario della pianura, mentre per le aree montane risultano prevalenti le specificità di carattere ricreativo con la possibilità di seguire diversi itinerari naturalistici e di praticare un'ampia gamma di attività sportive (fra le quali cicloturismo, trekking, escursionismo, turismo equestre).

L'area in analisi contempla, quindi, eterogenei elementi di attrattività che vanno dagli eventi a diversa caratterizzazione ai luoghi di interesse storico, culturale, artistico ed ambientale, che si trovano distribuiti sia nei tre capoluoghi comunali che in molte località frazionali.

La potenzialità ricettiva complessiva dell'intera area ammonta a 172 posti letto, il 62% dei quali collocati in strutture di tipo alberghiero (alberghi e residenze turistico - alberghiere).

Le strutture alberghiere e le residenze turistiche di tipo urbano, tipiche delle località di sport invernali, non sono applicabili alla prospettiva di crescita di un'economia turistica che necessariamente deve fondarsi sull'offerta di valori paesaggistici e ambientali, di immersione in ambienti rurali e naturali integri, di soggiorno prolungato in condizioni climatiche favorevoli.

Un tale modello di sviluppo turistico risponde alla disponibilità di seconde residenze, stagionali o permanenti, e di strutture ricettive nella forma dell'agriturismo e del bed & breakfast, diffuse nel territorio rurale.

Per questo aspetto appare una condizione deficitaria rispetto alle potenzialità di incremento di offerta turistica, evidente nel confronto con Frassinoro. Nei prospetti alla pagina che segue si può osservare che gli esercizi extra alberghieri attivi nei tre comuni accolgono solo 66 posti letto rispetto ai 726 di Frassinoro.

Comuni	esercizi alberghieri		esercizi extralberghieri	
	n. esercizi	n. letti	n. esercizi	n. letti
Montefiorino	2	31	5	24
Palagano	2	59	3	36
Prignano s.S.	1	16	1	6
<b>Totale Area - PSC in forma associata</b>	<b>5</b>	<b>106</b>	<b>9</b>	<b>66</b>
Comuni montani valli Dolo, Dragone, Secchia	11	244	23	792
Collina e montagna	119	4.334	161	5.816
Resto della provincia	115	8.291	190	1.848
Provincia di Modena	234	12.625	351	7.664

Ricettività degli esercizi alberghieri ed extralberghieri. Dati al 15 gennaio 2010. Valori assoluti.  
*Fonte: elaborazione propria su dati del Servizio Turismo della Provincia di Modena.*

Comuni	affittacamere	campeggi	ostelli	B&B	case per ferie	rifugi	case e appart. vacanza	alloggi agro-turistici
	n	n	n	n	n	n	n	n
Montefiorino	1	-	-	4	-	-	-	-
Palagano	-	-	1	2	-	-	-	-
Prignano s.S.	-	-	-	1	-	-	-	-
<b>totale</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

comuni montani valli Dolo, Dragone, Secchia	1	3	2	14	3	-	-	-
collina e montagna	12	14	6	82	8	8	2	29
resto della provincia	53	2	2	87	8	-	6	32
provincia di Modena	65	16	8	169	16	8	8	61

Esercizi extralberghieri per tipologia di esercizio. Dati al 15 gennaio 2010. Valori assoluti.  
*Fonte: Elaborazione propria su dati del Servizio Turismo della Provincia di Modena*

## **3 Il territorio rurale**

## 3.1 Uso e funzioni del territorio rurale

### 3.1.1 L'uso del suolo nel territorio rurale

Il territorio rurale è individuato con criterio residuale della perimetrazione del territorio urbanizzato e del territorio urbanizzabile, effettuata in conformità ai criteri enunciati alla precedente sezione 3.1. Nel territorio rurale è quindi compresa una pluralità di aggregati edilizi che dall'origine assolvono funzioni residenziali, produttive o terziarie prive di relazione con l'economia agraria.

Dalle mappe dell'*Uso del suolo* della regione Emilia Romagna disponibili per gli anni 1954, 1976, 2003 e 2008 si osserva come dal 1954, anno in cui le aree coltivate e le aree naturali avevano analoga estensione. Nel successivo ventennio l'affermazione del modello produttivo agricolo generato dalla meccanizzazione ha ampliato in misura consistente (oltre il 15%) le superfici coltivate e coltivabili, riducendo in corrispondente misura la consistenza delle aree naturali.

	anno 1954	anno 1976	anno 2003	anno 2008
	ha	ha	ha	ha
urbanizzato	66	213	379	415
coltivazioni	9.322	10.765	7.886	7.831
naturale	9.206	7.579	10.098	10.080
rurale generico	-	37	228	268

Evoluzione dell'uso del suolo nei tre comuni.

*Fonte: elaborazione propria da carta dell'uso del suolo regione Emilia Romagna*

In progresso di tempo il processo si è invertito, dando luogo alla rinaturalizzazione di oltre un quarto delle aree coltivate al 1976. Le aree boschive che al 2003 coprivano una superficie di 8.683 ettari nei tre comuni, si sono progressivamente estese a scapito delle aree coltivate.

L'espansione dei centri abitati e le localizzazioni industriali hanno per parte loro impegnato 350 ettari, pari al 2% della superficie territoriale totale.

A conclusione di questi processi nel 2008, le aree coltivate coprivano il 42% della superficie del territorio comunale mentre quelle naturali si attestavano al 54%.

Questo valore viene confermato anche dai dati dei censimenti dell'agricoltura effettuati dall'ISTAT nel 1990 e nel 2000. La SAU, *superficie agricola utilizzata*, è infatti diminuita secondo i dati ISTAT dei censimenti dell'agricoltura da circa 8.660 ettari nel 1990 ai 6.200 ettari nel 2000.

L'evoluzione delle aree di valore naturale nei tre comuni è presenta una forte relazione con

l'espansione delle aree riferibili al sistema forestale e boschivo.

anno 1954	anno 1976	anno 2003	anno 2008
ha	ha	ha	ha
8.219	5.249	9.131	9.141

Evoluzione della superficie del sistema forestale nei tre comuni.

*Fonte: elaborazione propria da carta dell'uso del suolo regione Emilia Romagna*

### 3.1.2 Le strutture produttive agricole

Lo studio delle strutture produttive agricole è stato rivolto essenzialmente ad identificare i centri aziendali di aziende agricole organizzate presenti sul territorio dei tre comuni, risultanti da un'approfondita indagine svolta appositamente dal Servizio Agricoltura della Comunità montana.

Lo studio ha utilizzato dati da diverse fonti, alcune ufficiali quali l'anagrafe delle aziende agricole (fonte Regione Emilia Romagna), il registro degli animali allevati (BDN - fonte Banca dati di Teramo), elenchi allevamenti (Fonte ASL - Servizio veterinario) e soprattutto dalla conoscenza diretta delle aziende agricole, dei loro conduttori, delle loro strutture e delle loro problematiche.

Le aziende censite sono state catalogate secondo le seguenti caratteristiche:

- A. aziende zootecniche: aziende con dimensione economica, volume di lavoro e strutture aziendali significative);
- B. aziende con indirizzo produttivo diverso da quelle della lettera A;
- C. aziende chiuse, in fase di chiusura, di riconversione aziendale, che hanno significative strutture aziendali da riconvertire;
- D. aziende di trasformazione, in particolare caseifici

	Pri.	Pal.	Mont.
A Allevamento bovini	54	28	16
A Allevamento ovini e caprini	2	1	1
A Allevamento suini	5	1	0
A Allevamento animali allo stato brado	1	0	1
A Produzione uova da cova	0	1	0
B Agriturismo	1		
B Azienda foraggera	11	1	
B Api		1	1
B Meleto	1		2
C Ex agriturismo	2		
C Ex allevamento	11	13	11
C Ex pollaio		1	
C Ex caseificio	3	2	
D Caseificio	1	3	1
<b>tot</b>	<b>92</b>	<b>52</b>	<b>33</b>

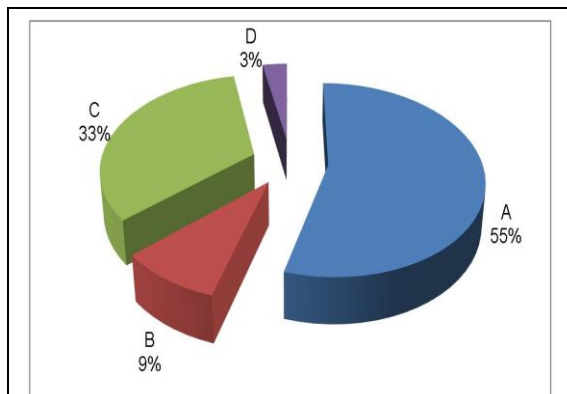
Censimento dei centri aziendali nei tre comuni  
Fonte: elaborazione propria su dati del Servizio agricoltura della Comunità montana

Per ciascuna azienda è stata compilata una scheda informativa comprendente i dati descrittivi delle specifiche realtà aziendali:

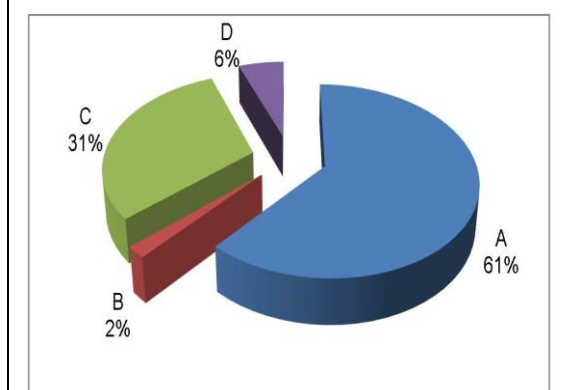
- riferimenti catastali
- superficie di proprietà
- superficie in affitto
- indirizzo produttivo
- fabbricati strumentali
- numero di capi allevati

I complessi edilizi costitutivi dei centri aziendali in particolare sono stati identificati in cartografia e secondo i riferimenti catastali. Dalla rilevazione

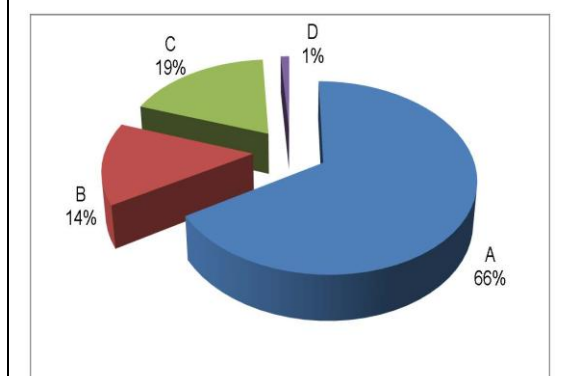
generale del patrimonio edilizio ne sono inoltre note le caratteristiche, in particolare l'interesse culturale, e ne è disponibile la documentazione fotografica.



Montefiorino



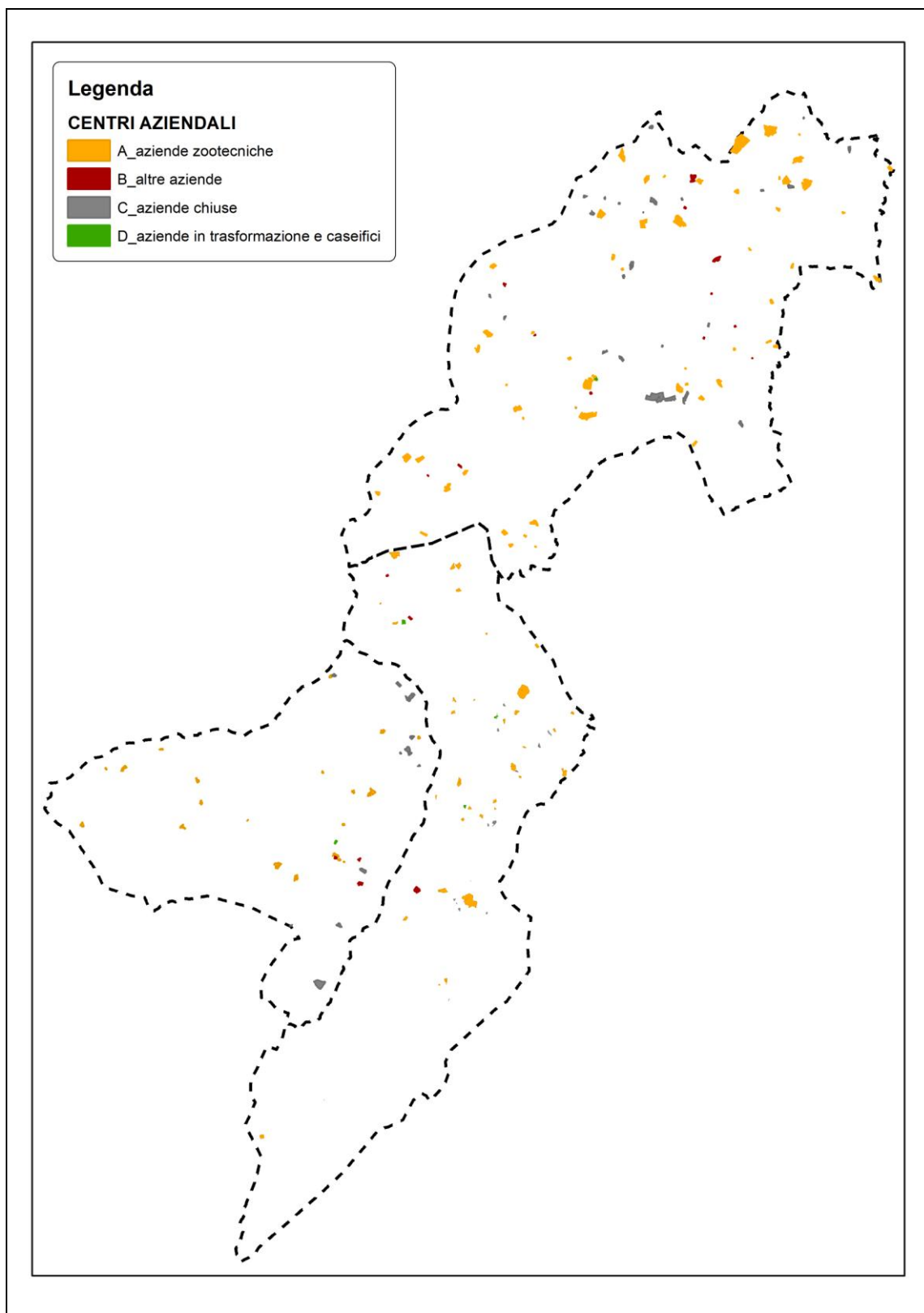
Palagano



Prignano

Classificazione dei centri aziendali  
Fonte: Elaborazione propria su dati del Servizio agricoltura della Comunità montana

Alla pagina che segue è presentato un cartogramma riepilogativo della localizzazione dei centri aziendali agricoli sul territorio dei tre comuni

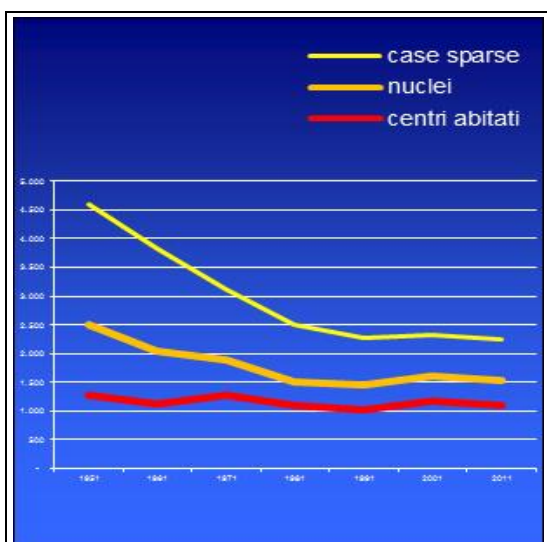


Individuazione dei centri aziendali

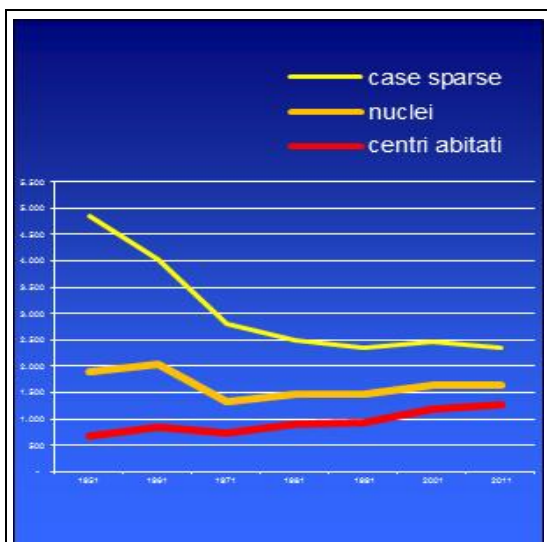
Fonte: Elaborazione propria da rilievo sul campo

### 3.1.3 La popolazione nel territorio rurale

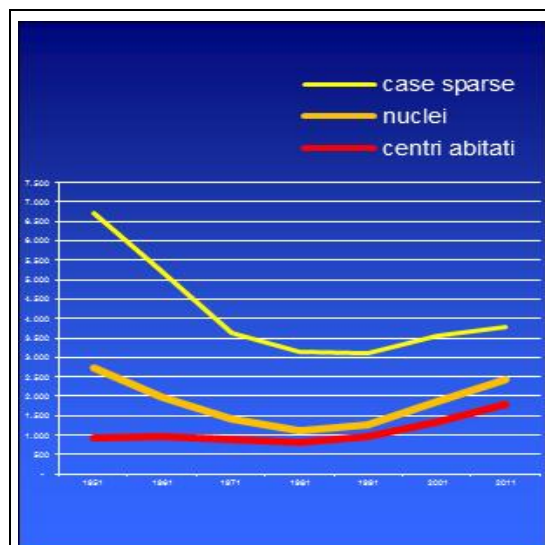
I caratteri e i fattori della distribuzione della popolazione sul territorio comunale sono state oggetto del capitolo 1.1. L'intenso processo di emigrazione verso il pedemonte e la pianure ha rarefatto la popolazione sul territorio, che solo in modesta quota si è aggregata nei centri abitati. Seppur rarefatto è quindi largamente persistito l'assetto insediativo originario, mantenendo sul territorio rurale la metà e oltre della popolazione residente. Di questa, secondo i dati del Censimento 2011 meno di un quarto risulta attiva in agricoltura.



Montefiorino, popolazione per località  
Fonte: Censimenti ISTAT



Palagano, popolazione per località  
Fonte: Censimenti ISTAT



Prignano, popolazione per località  
Fonte: Censimenti ISTAT

È evidente l'importanza della funzione abitativa diffusa nel territorio rurale, destinata a permanere sia sul piano quantitativo come patrimonio edilizio fisico che come consolidato modello consuetudinario.

Da metà a due terzi della domanda potenziale di incremento del patrimonio abitativo è destinata a provenire dalle famiglie residenti in nuclei e case sparse, sia per esigenze connesse all'ambito familiare, sia quale offerta turistica produttrice di reddito. È evidente che entrambi questi generi di domanda non possono ragionevolmente essere soddisfatti da una disponibilità di suoli edificabili nei centri abitati, ma devono trovare risposta diffusa sul territorio.

I servizi e i sistemi infrastrutturali sono già conformati in funzione di una popolazione che per oltre metà rimane sparsa sul territorio, e incrementi di utenze inevitabilmente modesti e diffusi non potranno incidere significativamente.

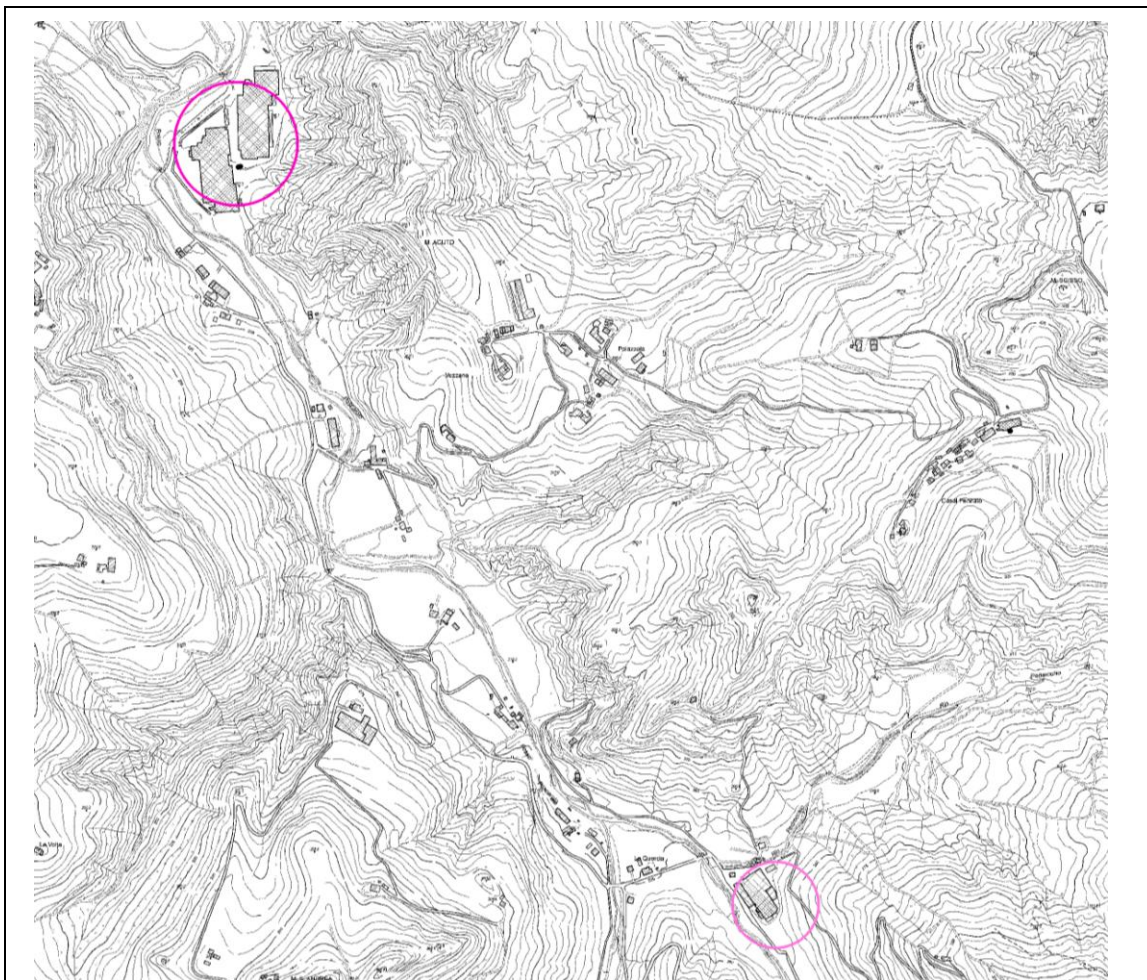
La disciplina del territorio rurale deve tenere conto di questa struttura insediativa, condivisa dalle parti maggiormente antropizzate dei territori montani in regione, caratterizzata da natura, problematiche e dinamiche diverse e anche opposte rispetto ai territori di pianura.

### 3.1.4 Industria e artigianato nel territorio rurale

Le attività industriali hanno una presenza molto rilevante nel territorio rurale, conseguente alla necessità di aree pianeggianti di sufficiente estensione, che ha indirizzato ai terrazzi alluvionali di fondovalle l'insediamento di stabilimenti di grande dimensione per produzioni ceramiche. La

localizzazione di crinale dei maggiori centri abitati ha invece potuto dare spazio in ambito urbano solo ad attività produttive di dimensione molto limitata.

Il cartogramma che segue mostra un esempio di localizzazioni di industrie ceramiche in siti di fondovalle.



Localizzazione di attività industriali in territorio rurale. esempio a Prignano presso il Rio Pescarolo

Fonte: Elaborazione propria su rilevazione del patrimonio edilizio nel territorio rurale

I piani regolatori dei tre comuni hanno recepito nella disciplina del territorio le logiche e istanze localizzative di queste produzioni, disponendo una pluralità di zone produttive nel territorio rurale.

Con la loro rilevante estensione queste zone concorrono alla dotazione complessiva con una quota particolarmente elevata in tutti i tre comuni, variando fra un terzo e metà del totale, come appare dal prospetto che segue.

	in territorio urbanizzato	%	in territorio rurale	%	in totale	%
<b>Montefiorino</b>	123.596	52	118.260	48	241.856	100
<b>Palagano</b>	84.691	62	52.243	38	136.934	100
<b>Prignano sS</b>	104.503	49	107.082	51	211.585	100



Riguardo allo stato di attuazione, anche per le zone produttive in territorio rurale è stata effettuata l'analisi richiesta dall'articolo 58 comma 2 del PTCP, applicando il medesimo metodo descritto al precedente capitolo 2.5 a proposito delle zone produttive comprese nel territorio urbanizzato.

I dati quantitativi sullo stato di attuazione ricavati dalla relazione di quadro conoscitivo *Valutazioni sulla possibilità di conferma delle zone inattuate del piano regolatore* e riportati nelle tabelle che seguono.

<b>Montefiorino</b>		
zona	superficie totale	superficie non attuata
	mq	mq
D 1 zona di completamento artigianale	7.896	
D 2 zona di completamento industriale	16.211	
D3 zona di completamento commerciale, direzionale e turistica	5.612	
D4 artigianale di espansione soggetta a PP	0	
SD6 zona artigianale in territorio rurale	69.266	16.081
SD7 zona industriale in territorio rurale	15.327	
SD8 produttiva per attività turistico alberghiere localizzate in territorio agricolo	3.947	
<b>totale</b>	<b>118.260</b>	<b>16.081</b>

<b>Palagano</b>		
zona	superficie totale	superficie non attuata
	mq	mq
D 1 zona di completamento	39.730	
D 1* zona di completamento	8.849	
D 2 zona di espansione	3.663	3.235
<b>totale</b>	<b>52.243</b>	<b>6.985</b>

<b>Prignano s.S.</b>		
zona	superficie totale	superficie non attuata
	mq	mq
D1 zona di completamento	28.762	10.772
D3 zona industriale insalubre	78.320	11.542
<b>totale</b>	<b>107.082</b>	<b>22.314</b>

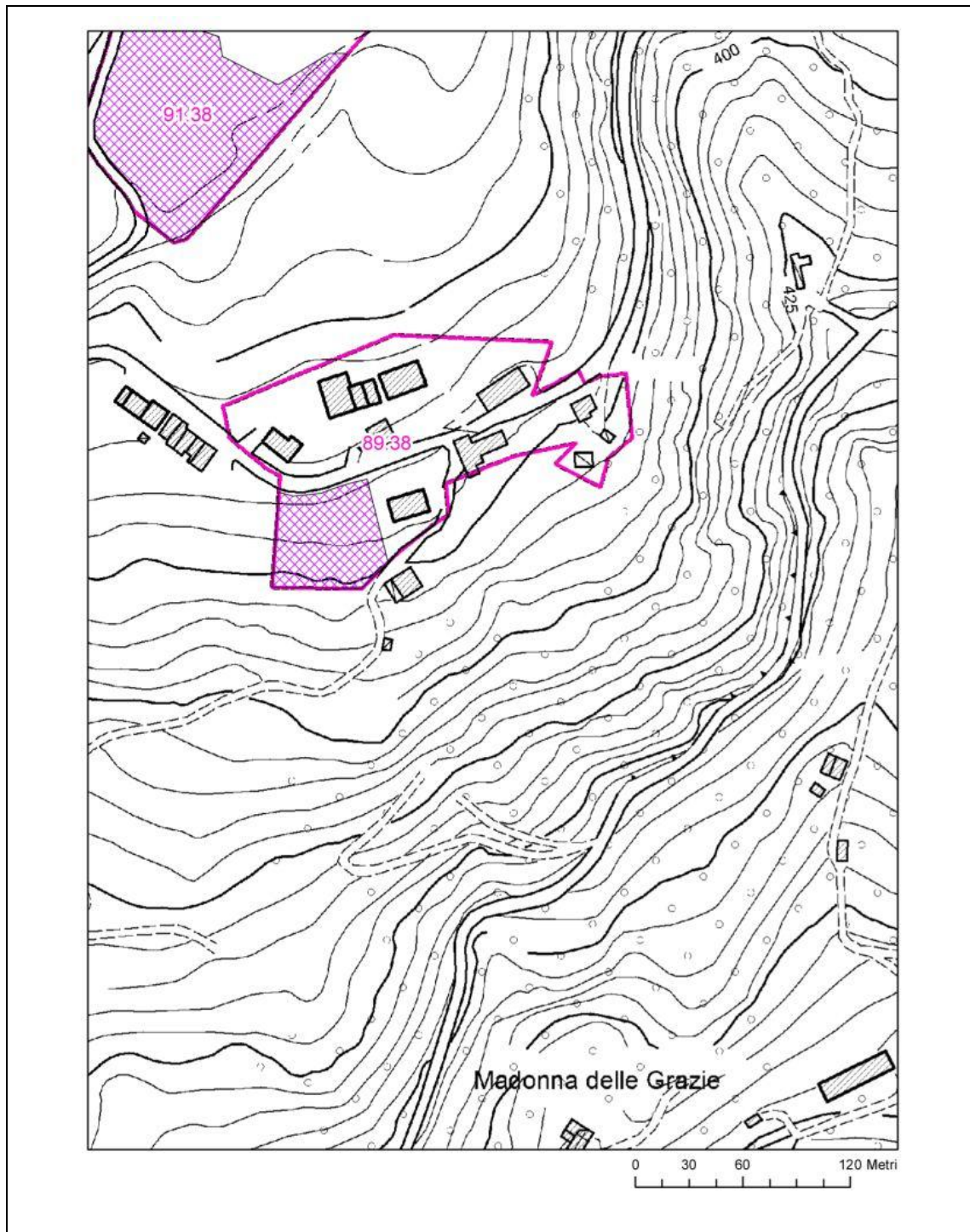
Nelle schede che seguono sono evidenziate con tratteggio le parti di ciascuna zona disponibili per l'insediamento di ulteriori aziende. Nel caso dei lotti parzialmente edificati e non saturi, le superfici inedificate sono state considerate spazi di riserva per futuri eventuali ampliamenti da parte delle attività che già li occupano, e pertanto i lotti classificati come attuati.

Oltre alle zone produttive classificate come tali dai piani regolatori, il territorio rurale ospita una consistente presenza di attività produttive minori, insediate in zone classificate agricole in edifici esistenti. La valutazione compiuta sul patrimonio edilizio ha individuato nel territorio rurale complessivamente 91 fabbricati con destinazione

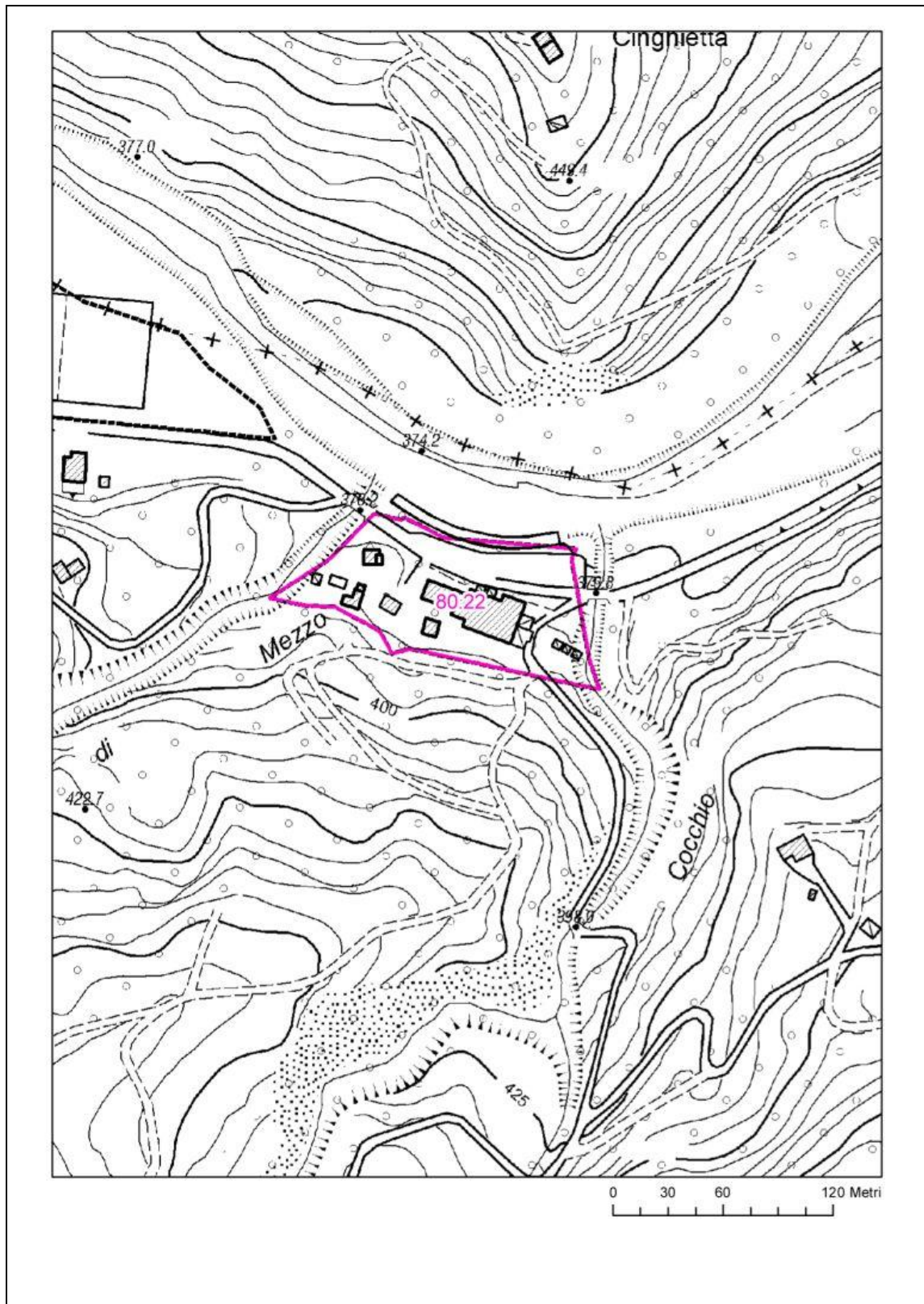
produttiva. Di questi 22 sono localizzati a Montefiorino, 17 a Palagano e 52 a Prignano.

La presenza del frantoio alla Volta di Saltino appare in conflitto con il contesto ambientale e in certa misura con la viabilità interessata dalla movimentazione degli inerti, ma non è di per sé impropria all'ambito rurale.

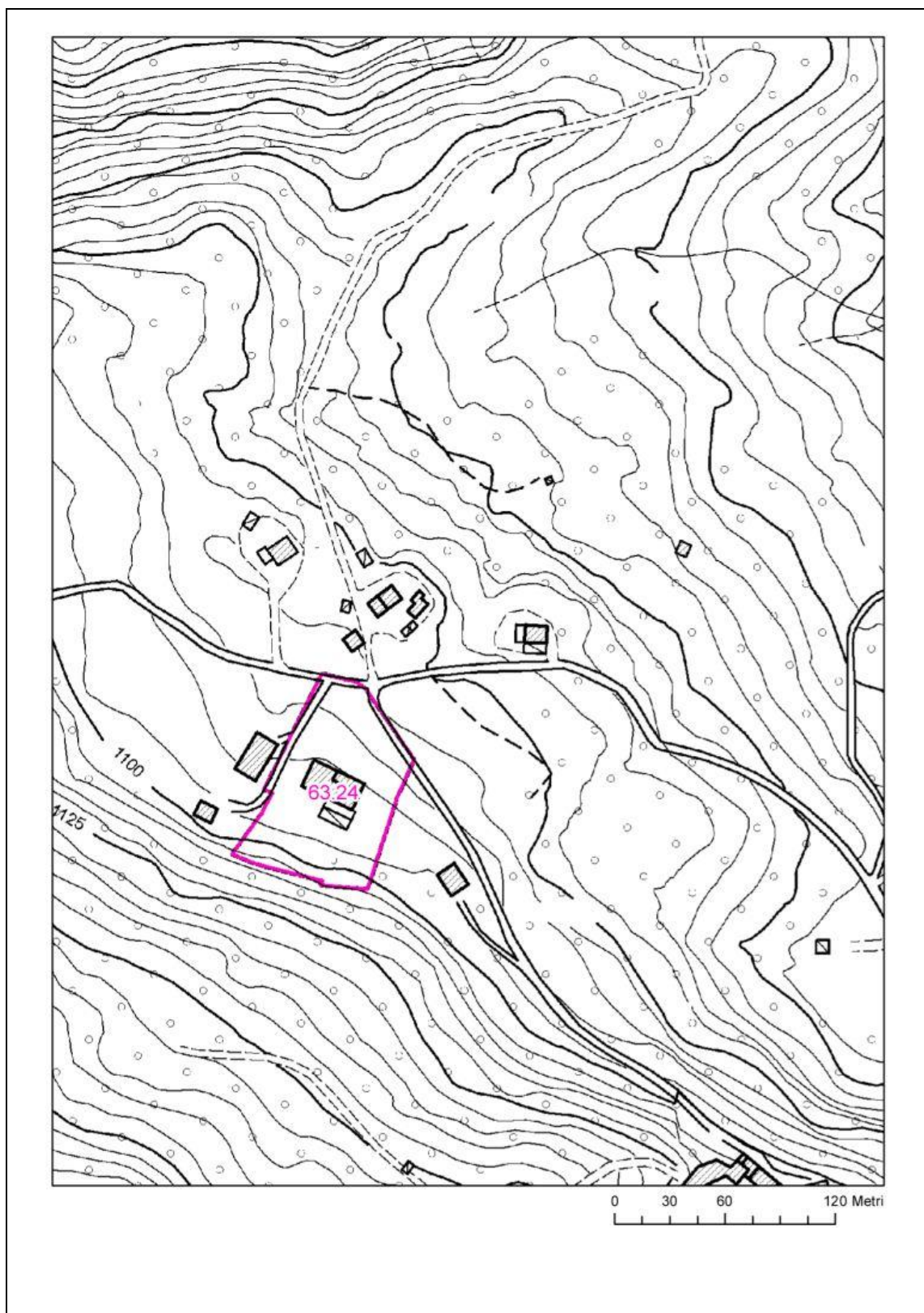
**3.1.4.1 Le schede di analisi delle aree produttive esistenti: Montefiorino**



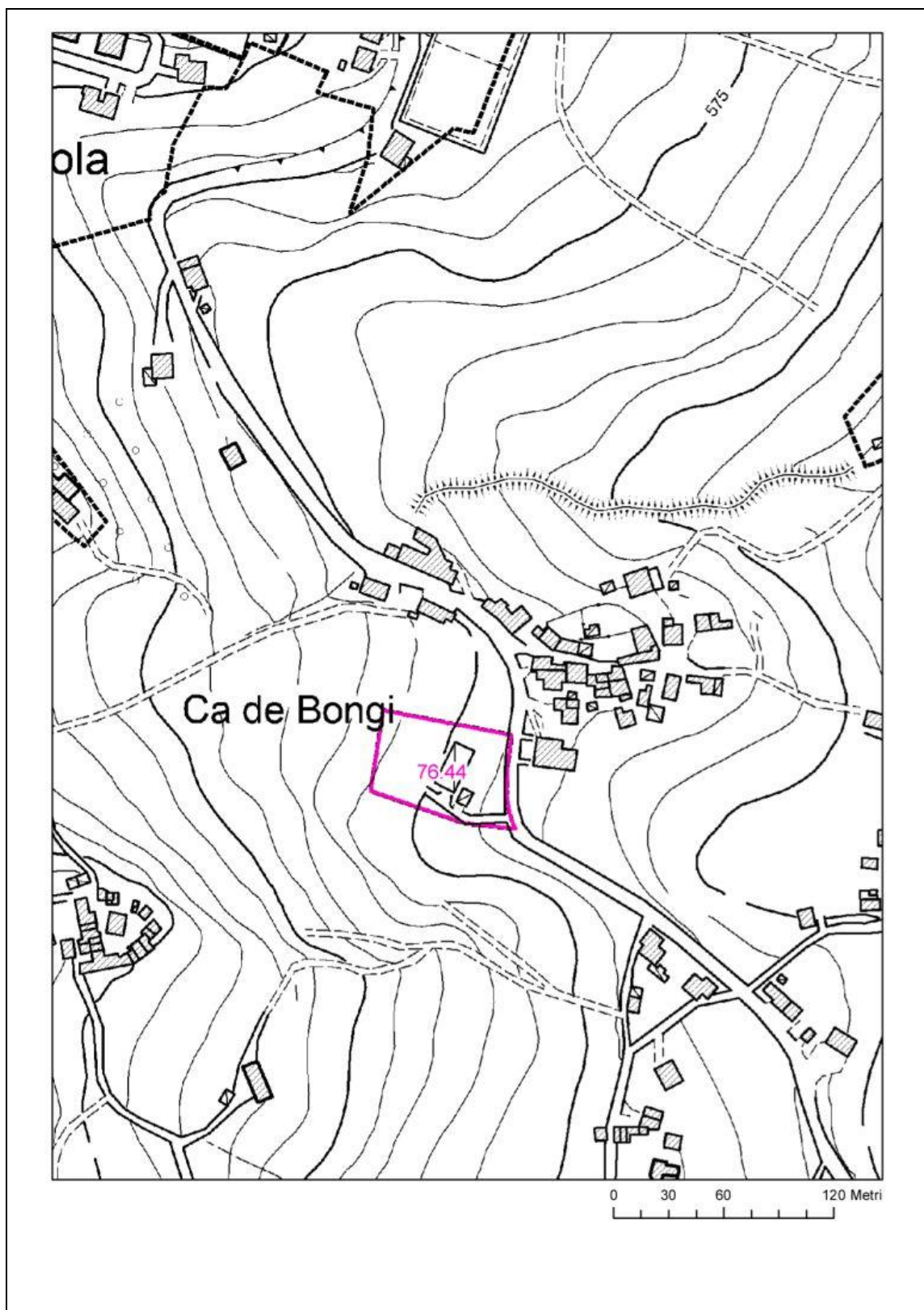
Montefiorino - Area produttiva in territorio rurale. Località Madonna delle Grazie



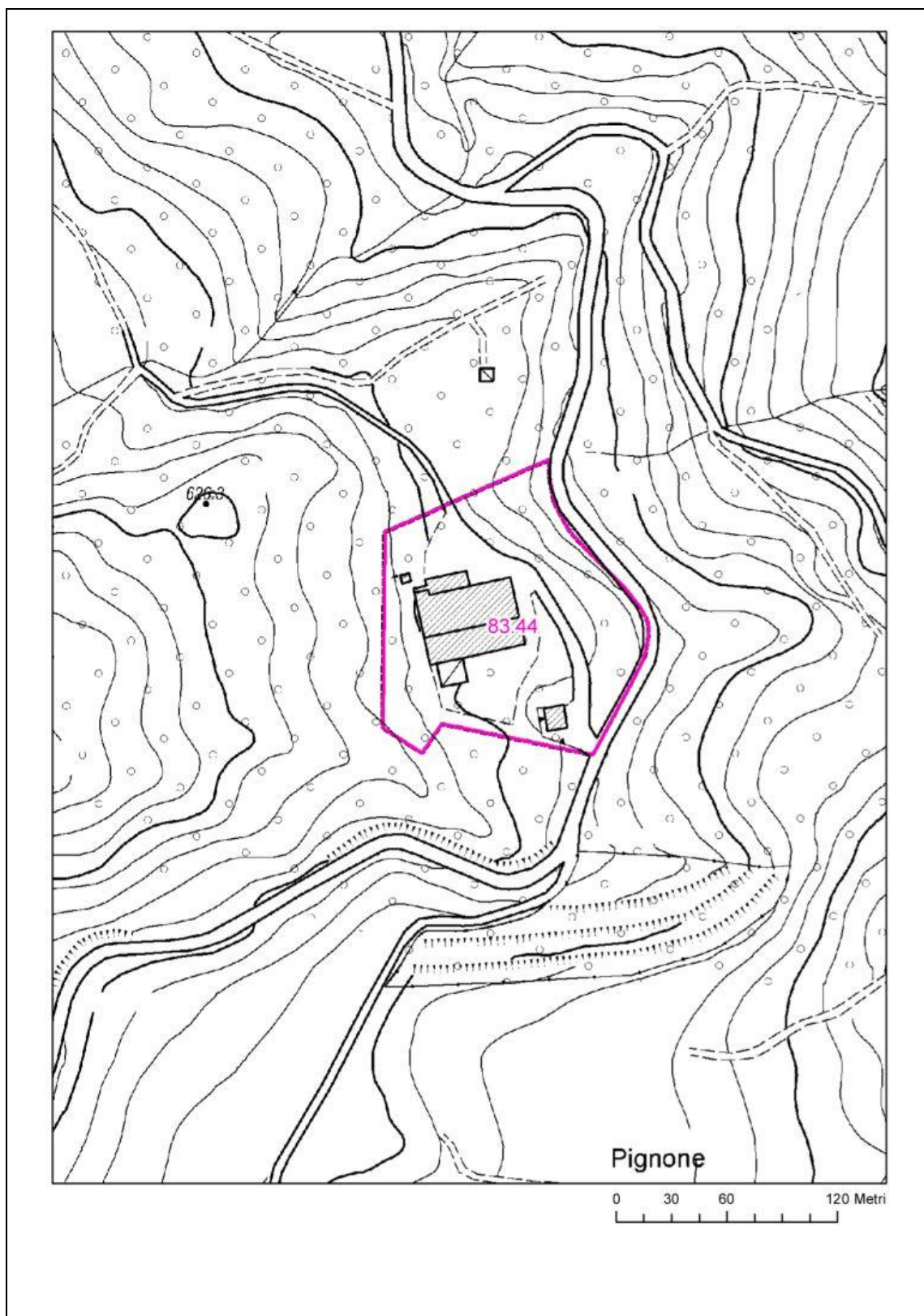
Montefiorino - Area produttiva in territorio rurale. Località centrale di Farneta



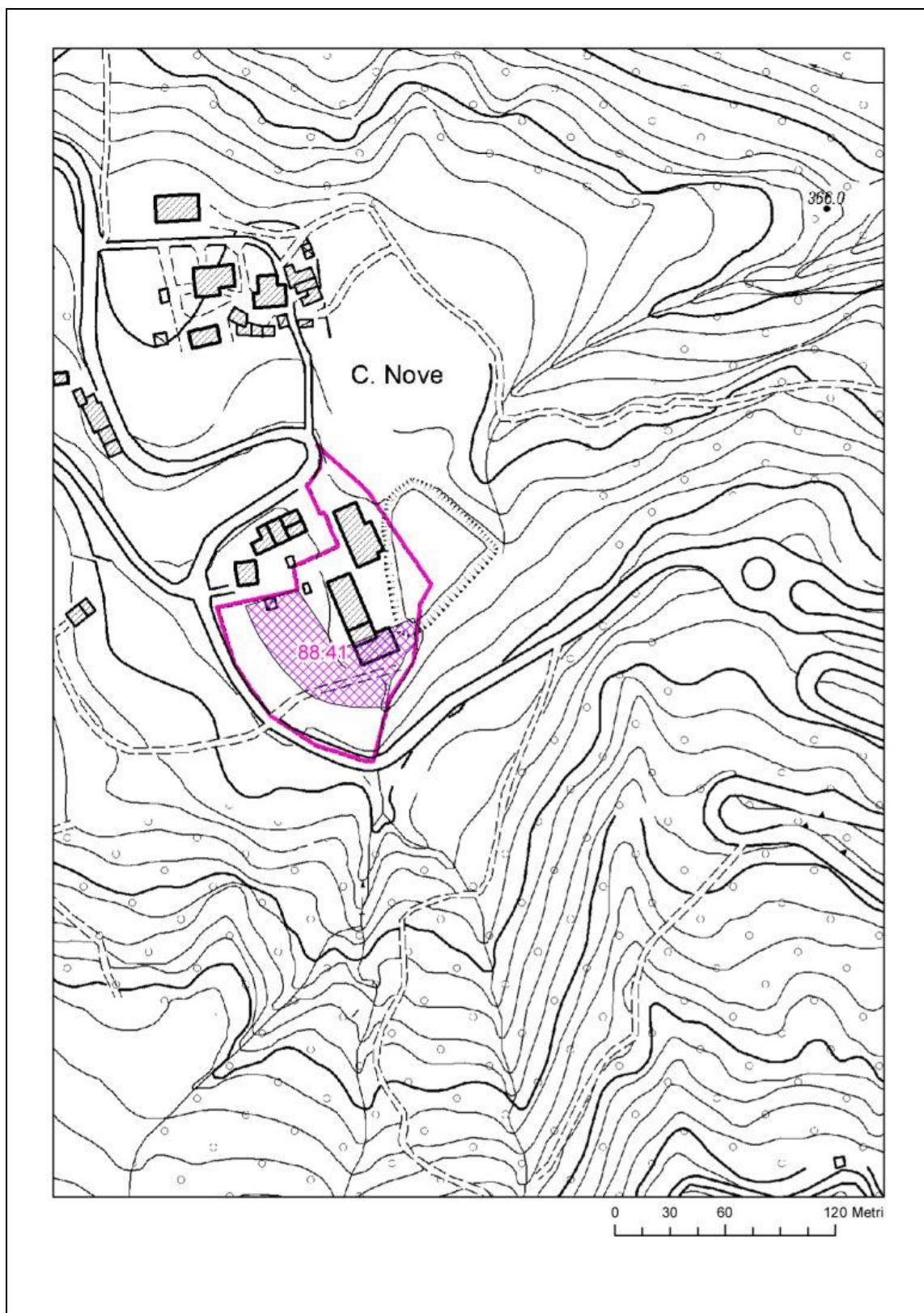
Montefiorino - Area produttiva in territorio rurale. Località Caselle



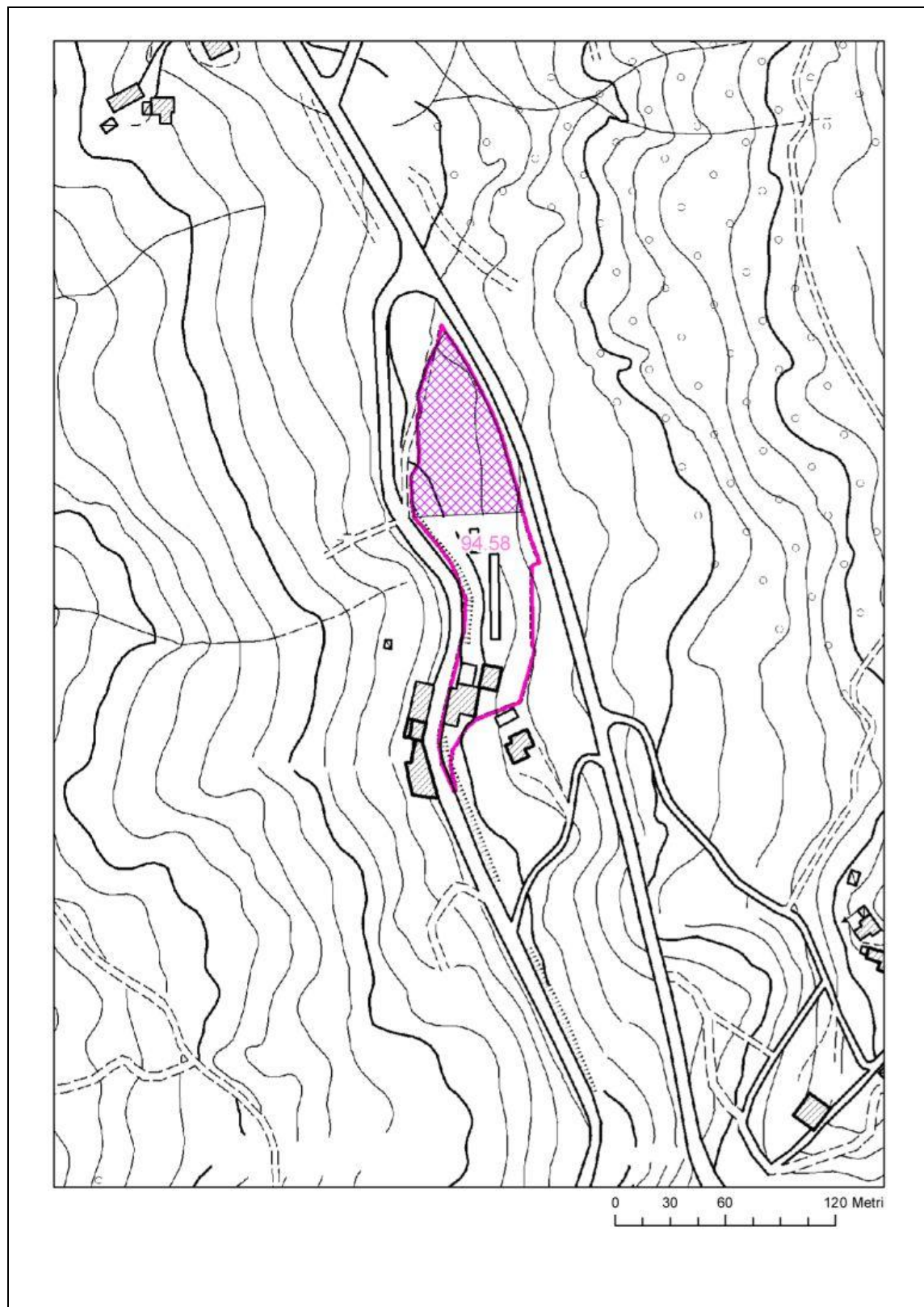
Montefiorino - Area produttiva in territorio rurale. Località Cà de Bonghi



Montefiorino - Area produttiva in territorio rurale. Località Pignone

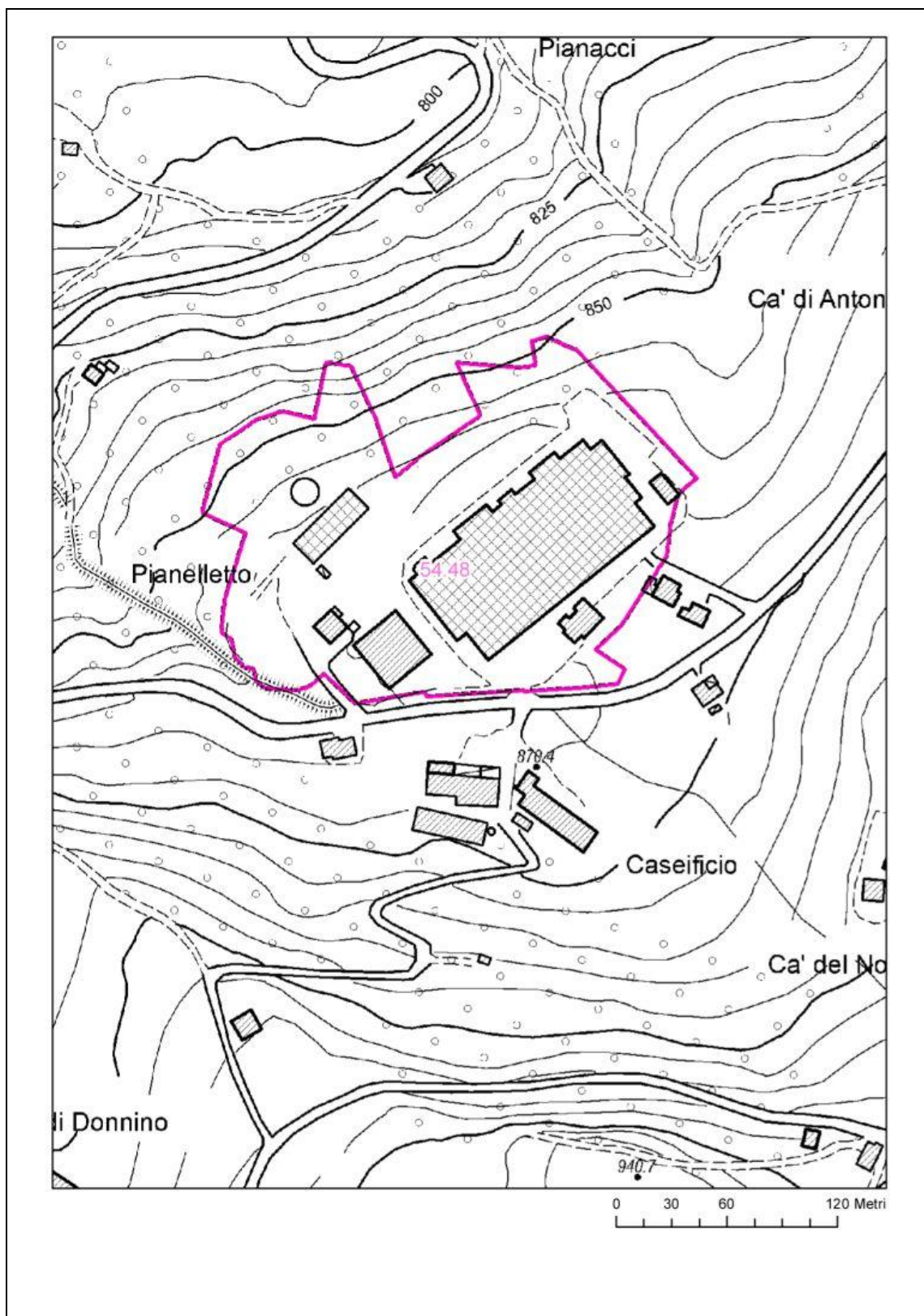


Montefiorino - Area produttiva in territorio rurale. Località Casa Nove

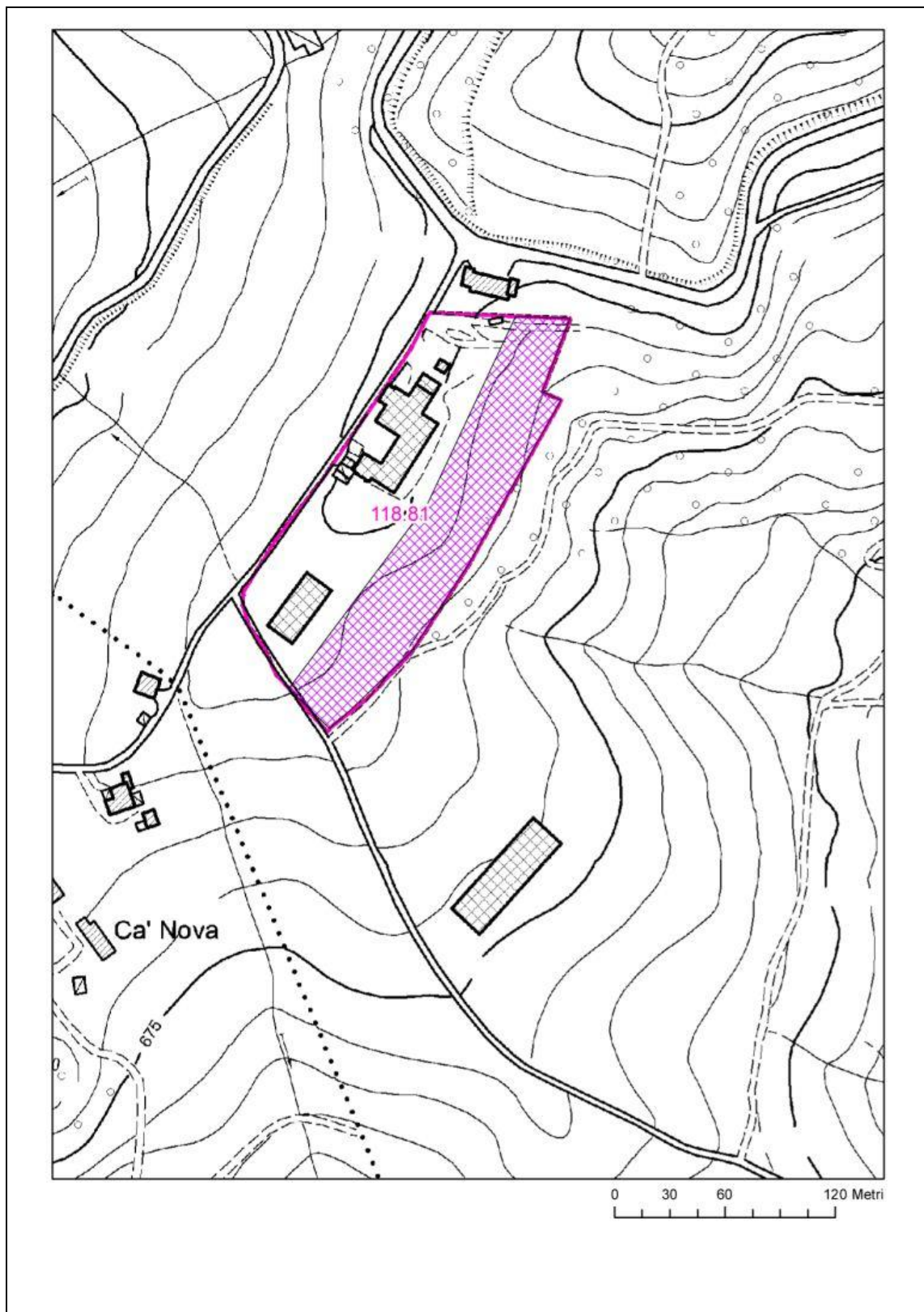
**3.1.4.2 Le schede di analisi delle aree produttive esistenti: Palagano**

Palagano - Area produttiva in territorio rurale. Località Lama di Monchio. L'area evidenziata è inedificabile.

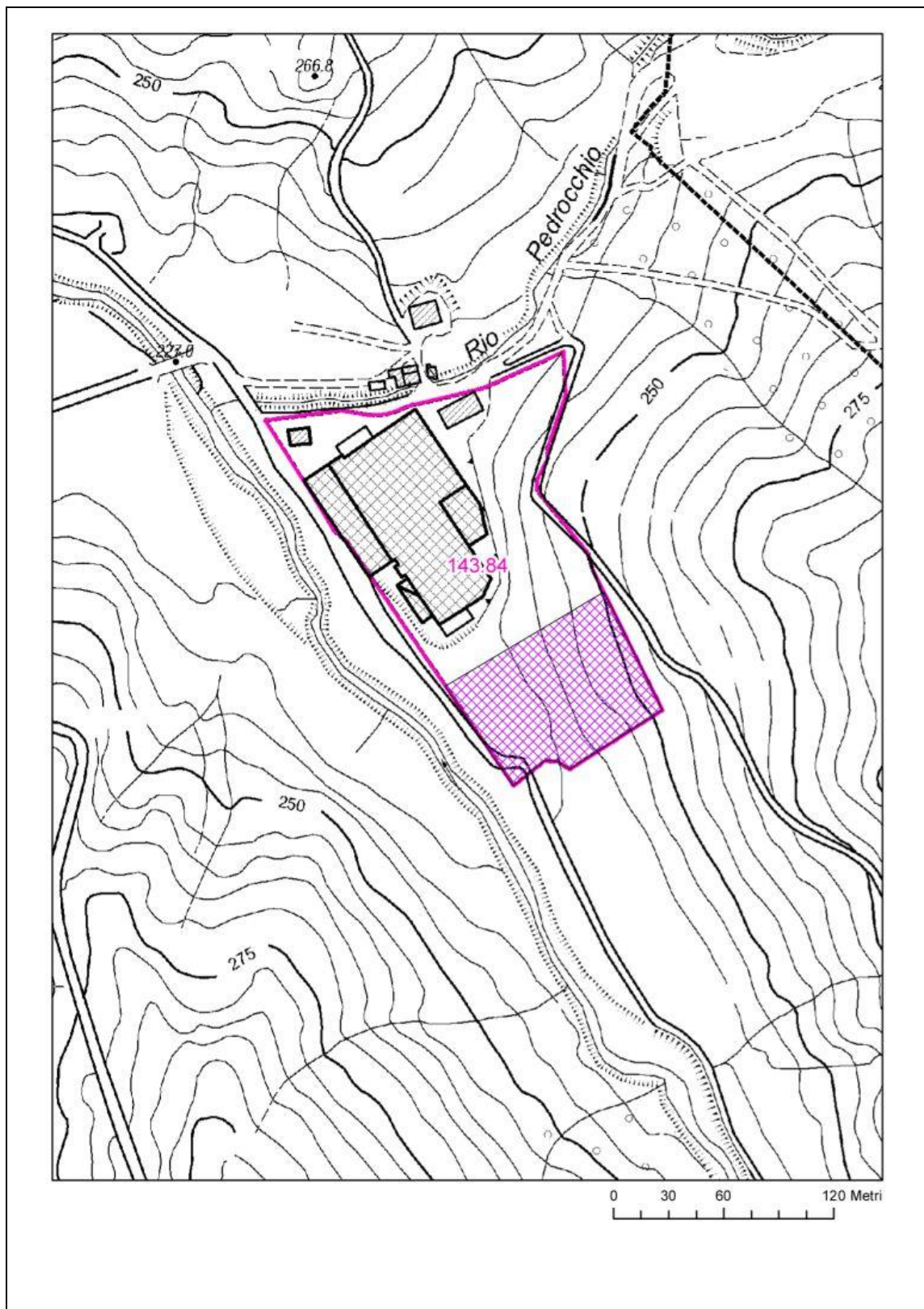




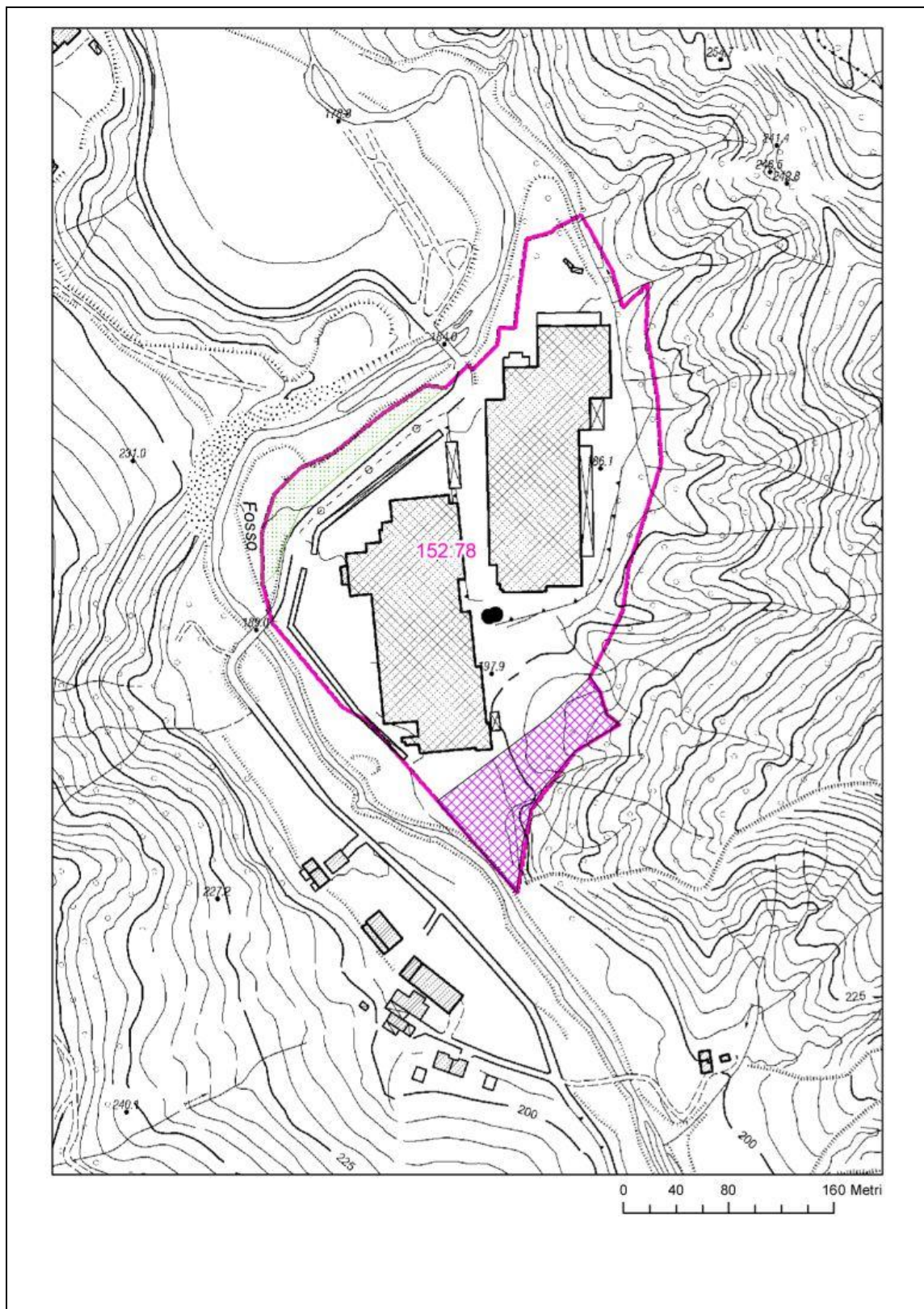
Palagano- Area produttiva in territorio rurale. Località Pianelleto

**3.1.4.3 Le schede di analisi delle aree produttive esistenti: Prignano sulla Secchia**

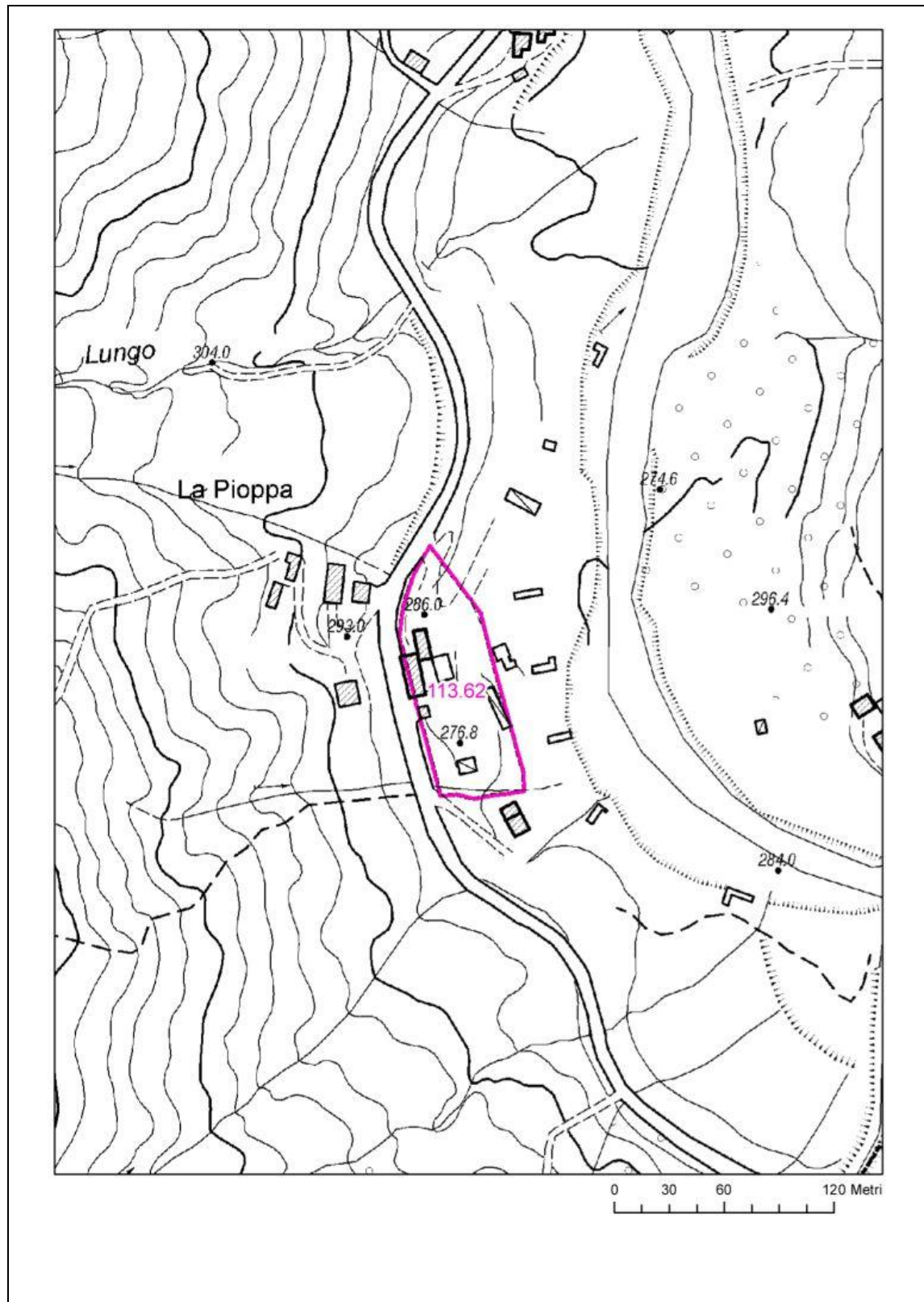
Prignano sulla Secchia- Area produttiva in territorio rurale. Località Cà Nova



Prignano sulla Secchia- Area produttiva in territorio rurale. Località La Quercia



Prignano sulla Secchia- Area produttiva in territorio rurale. Località Rio Pescarolo



Prignano sulla Secchia- Area produttiva in territorio rurale. Località La Pioppa

## 3.2 La struttura insediativa rurale

### 3.2.1 Il patrimonio edilizio nel territorio rurale

La rilevazione sistematica appositamente condotta sulla generalità del patrimonio edilizio dei tre comuni ha consentito di classificare i fabbricati esistenti per tipo edilizio, residenziale, produttivo agricolo o di tipo diverso,

per elementi di interesse e di tutela e per stato di conservazione.

Un terzo del patrimonio esistente è classificato come di tipo residenziale. Questo valore risulta maggiore a Prignano sulla Secchia (il 40%) e inferiore a Palagano (28%) che presenta invece un valore superiore agli altri due comuni (45%) di tipi edilizi non riferibili a tipi edilizi produttivi agricoli né a tipi residenziali.

comune	edifici in territorio rurale	di tipo residenziale	di tipo produttivo agricoli	di tipo diverso o ignoto
	n	n	n	
Montefiorino	2.033	806	725	502
Palagano	2.444	691	636	1.117
Prignano	2.324	936	773	615
<b>totale</b>	<b>6.801</b>	<b>2.433</b>	<b>2.134</b>	<b>2.234</b>
	%	%	%	
Montefiorino	100,0%	39,6%	35,7%	24,7%
Palagano	100,0%	28,3%	26,0%	45,7%
Prignano	100,0%	40,3%	33,3%	26,5%
totale	100,0%	35,8%	31,4%	32,8%

La rilevazione ha accertato nel territorio rurale dei tre comuni la presenza di 980 fabbricati inutilizzati e recuperabili in buona parte per funzioni residenziali. Rispetto al totale del patrimonio rurale del singolo comune, circa il 23 % del totale del patrimonio rurale a Prignano risulta in disuso, l'8% e il 12% negli altri due comuni. Una percentuale alta del patrimonio in disuso a Palagano e a Montefiorino è individuata come di interesse. Differente la situazione di Prignano, dove il patrimonio di interesse rispetto al patrimonio totale in disuso risulta del 57%.

I dati relativi al numero e alla consistenza dei centri aziendali agricoli sono esposti nella tabella a destra,

differenziando i fabbricati di dimensioni fino a 60 metri quadrati di scarsa significatività:

	fabbricati in centri aziendali	di cui con sedime superiore a 60 mq
	n	n
Montefiorino	111	87
Palagano	143	112
Prignano	235	201

comune	edifici nel territorio rurale	di cui in disuso		di cui in disuso e di interesse culturale e paesaggistico	
		n	%	n	%
Montefiorino	2.033	156	8%	140	90%
Palagano	2.444	289	12%	244	84%
Prignano	2.324	539	23%	309	57%
<b>totale</b>	<b>6.801</b>	<b>984</b>		<b>693</b>	

### 3.2.2 La distribuzione dell'edificato per località geografica

L'intersezione delle mappe catastali e dei cartogrammi ISTAT delle località geografiche ha consentito di quantificare la distribuzione degli edifici sul territorio, come risulta dalle tabelle che seguono.

#### Edifici per località geografica: valori assoluti

comune	edifici in centri abitati	edifici in nuclei abitati	edifici in case sparse	totale
	n	n	n	n
Montefiorino	919	375	661	1.955
Palagano	965	398	801	2.164
Prignano	653	246	888	1.787

#### Edifici per località geografica: percentuali

comune	edifici in centri abitati	edifici in nuclei abitati	edifici in case sparse	totale
	%	%	%	%
Montefiorino	47,0%	19,2%	33,8%	100,0%
Palagano	44,6%	18,4%	37,0%	100,0%
Prignano	36,5%	13,8%	49,7%	100,0%

### 3.2.3 Gli aggregati edilizi nel territorio rurale

Come si è visto, nei tre comuni il territorio rurale accoglie oltre metà della popolazione residente, e una consistente presenza di attività artigianali, industriali e commerciali. La risposta alle esigenze di adeguamento e integrazione delle strutture per queste funzioni non può in alcun modo venire dalla disciplina della funzione agricola, cui sono del tutto estranee, né può essere ammessa sulla generalità del territorio, indifferentemente rispetto alla struttura e ai caratteri dell'insediamento sparso. È quindi indispensabile che lo studio del sistema insediativo porti a una comprensione delle logiche di distribuzione e aggregazione dell'edificato sul territorio, come riferimento per orientare corrette modalità di risposta alle istanze di sua intensificazione.

L'insediamento sparso nel territorio rurale è conformato secondo tre distinti modelli:

- il modello più tradizionale e diffuso consiste in un aggregato edilizio generalmente composto da due a quattro edifici, costitutivi di un originario nucleo rurale unitario.
- un secondo modello consiste in aggregazioni lineari, non integrate in strutture dall'origine unitarie, ma sedimentate principalmente in adiacenza alla viabilità.
- il terzo modello consiste in case singole, unifamiliari o bifamiliari, in posizioni prossime alla viabilità, e che in quota prevalente sono di costruzione relativamente recente.

Il principio ordinatore fondamentale nella distribuzione del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale deve quindi essere riconosciuto in queste aggregazioni, che ovviamente non sono classificabili quale territorio urbanizzato, nemmeno quando raggiungano lo stato di nucleo abitato, ma che neppure hanno più, o non hanno mai avuto a che fare con la funzione agricola.

In questo principio deve essere riconosciuto il riferimento essenziale per la disciplina delle nuove edificazioni che si rendano necessarie sia per l'adeguamento e potenziamento dei centri aziendali agricoli sia in risposta ad esigenze abitative e produttive non connesse all'agricoltura ma strettamente legate al luogo, e non soddisfacenti con il prioritario recupero di patrimonio edilizio esistente.

È stato quindi dedicato un particolare impegno nello studio della distribuzione dell'insediamento sparso nel territorio rurale, al fine di identificare il livello di aggregazione intermedio fra i centri abitati e le case sparse. A questo scopo è stato applicato il seguente procedimento:

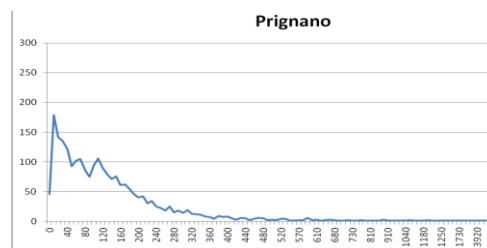
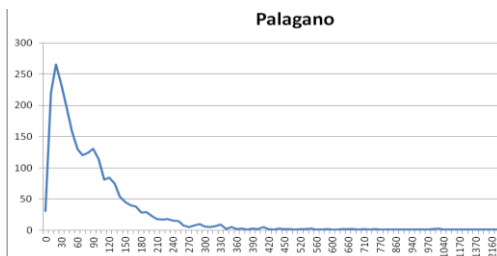
- in primo luogo sono stati selezionati i fabbricati da prendere in considerazione, escludendo quelli non significativi;
- le aggregazioni sono state identificate mediante un'analisi di prossimità, selezionando distintamente i fabbricati intervallati da distanze rispettivamente non superiori a 20 e a 30 metri.

### 3.2.3.1 La selezione dei fabbricati significativi

Come fonti informative sono state utilizzate la rilevazione sistematica del patrimonio edilizio, effettuata come parte del quadro conoscitivo, e la cartografia catastale.

Come prima questione è stato necessario gli oggetti classificabili come fabbricati, in quanto né le mappe catastali né i censuari (riferiti unicamente alle unità immobiliari) consentono di distinguere i fabbricati veri e propri da tettoie, costruzioni improprie, manufatti minori che la rilevazione del patrimonio edilizio ha dovutamente trascurato. Il criterio selettivo per escludere dalla valutazione queste costruzioni è stata quindi assunto nella superficie di sedime della costruzione, risultante dalle mappe catastali.

I diagrammi che seguono quantificano in ordinata i fabbricati secondo la loro superficie di sedime. In tutti i casi si osserva un numero elevato di costruzioni estese poche decine di metri.



Nei territori di Montefiorino e Palagano un valore discriminante appare in prossimità del valore di 60 metri quadrati di superficie coperta; nel caso di Prignano il dislivello è meno netto, ma anche qui tale valore appare ragionevole come discriminante, anche in quanto minima superficie utilmente recuperabile per funzione abitativa o produttiva.

### 3.2.3.2 L'individuazione degli aggregati

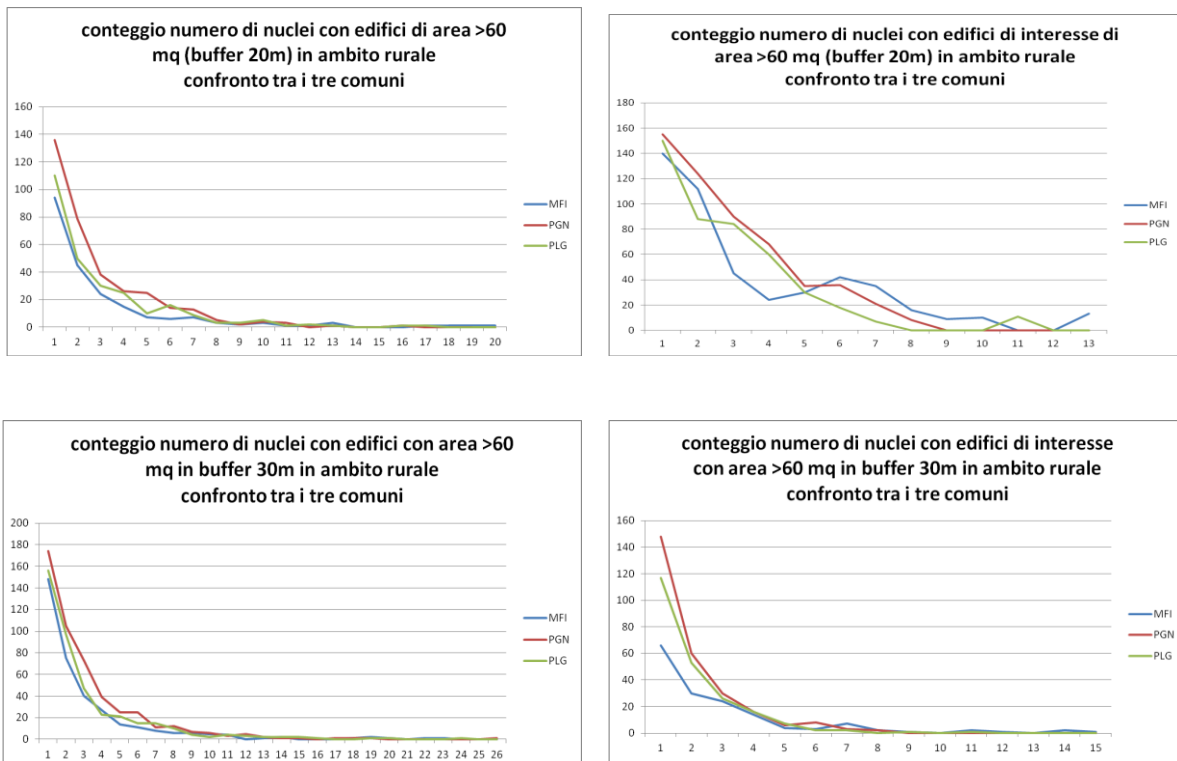
Sui fabbricati considerati significativi mediante questa selezione è stata quindi effettuata un'analisi di prossimità, individuandone i raggruppamenti distintamente entro le distanze di 20 e 30 metri lineari.

A questo scopo sulla cartografia catastale sono stati distintamente generati, attorno ai fabbricati, buffer di 20 metri, successivamente fusi tra loro. Sono stati quindi conteggiati i fabbricati compresi in ciascuno di perimetri così creati, individuando così le aggregazioni di fabbricati intervallati da distanze non superiori a 40 metri. Il procedimento è poi stato identicamente ripetuto, impiegando buffer da 30 metri.

I risultati di queste analisi sono presentati nei diagrammi che seguono, che distintamente per ciascun comune classificano le aggregazioni secondo il numero di fabbricati che vi ricadono.



### Aggregazioni in nuclei risultanti da buffer di 20 metri e 30 generati attorno agli edifici esistenti



I due diagrammi a sinistra quantificano le aggregazioni in nuclei risultanti dall'applicazione di raggi di prossimità rispettivamente di 20 e 30 metri lineari, secondo il numero di fabbricati significativi (cioè con superficie di sedime non inferiore a 60 metri quadrati) che vi risultano inclusi.

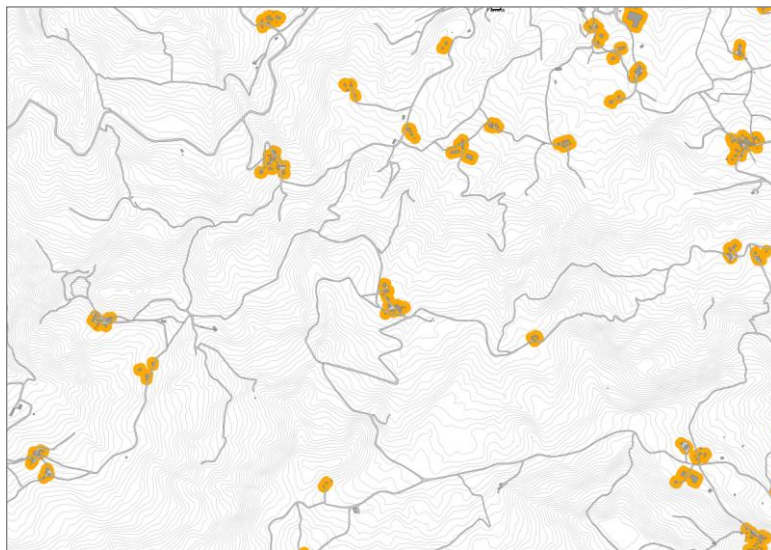
È immediato osservare che i tre comuni presentano un andamento analogo, e che in tutti la pendenza della curva di distribuzione, inizialmente molto ripida, tende ad appiattirsi a partire dal valore di tre fabbricati per aggregato. Gli edifici singoli o i gruppi di due fabbricati hanno un'incidenza elevata in tutti e tre i comuni, più alta quando si impiegano buffer di 20 metri, che escludono al contorno degli aggregati un maggior numero di edifici.

Nei diagrammi della colonna di destra sono considerati i soli fabbricati di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, persistenza dell'originario assetto insediativo. Anche in questo caso il valore discriminante dell'andamento della distribuzione risulta di tre fabbricati, senza che l'ampiezza dei buffer dia rilevanti differenze.

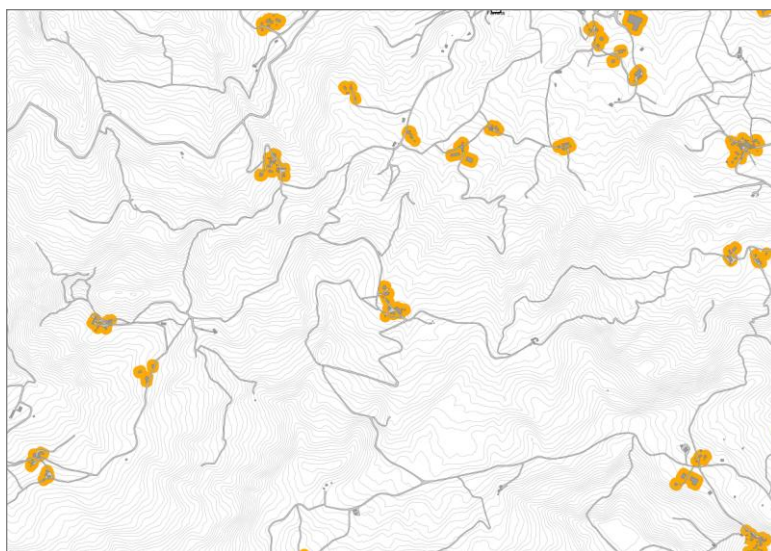
È confermato da questi dati un modello insediativo tradizionale piuttosto compatto, strutturato prevalentemente con aggregati di almeno tre edifici vicini tra loro, leggermente meno nel caso di Montefiorino, ove la curva di distribuzione tende ad appiattirsi a partire dal valore di due fabbricati per aggregato.

Considerando invece la totalità dei fabbricati significativi la più alta incidenza di fabbricati isolati

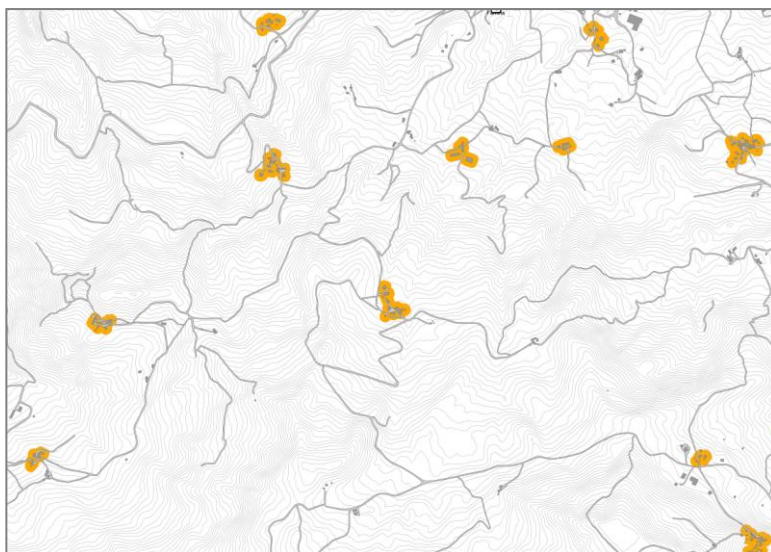
o a coppie, rende evidente l'affermazione negli anni delle grandi trasformazioni economiche e sociali di modelli insediativi atomizzati, con l'abbandono dei localizzativi principi tradizionali.



Aggregazioni con oltre 2 edifici



Aggregazioni con oltre 3 edifici



Aggregazioni con oltre 5 edifici

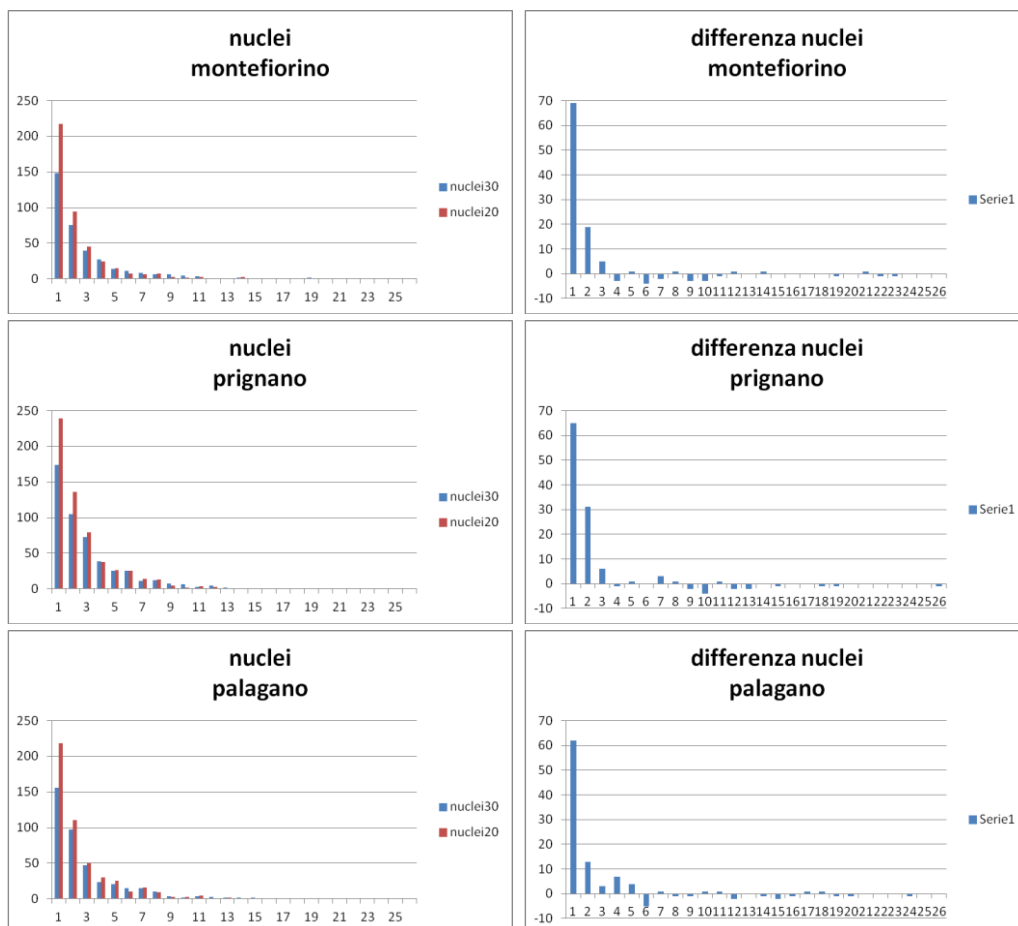
Le aggregazioni in raggi di prossimità di 20 metri, secondo il numero di edifici con sedime superiore a 60 mq che le compongono. Esempio di una porzione del territorio di Montefiorino, nei pressi di Farneta.

fonte: *elaborazione propria*

È stato infine conteggiato il numero degli edifici significativi compresi entro le aggregazioni risultanti dall'impiego di raggi di prossimità rispettivamente di 20 e di 30 metri.

Negli istogrammi sottostanti si osserva che la differenza fra tali numeri, comprensibilmente consistente per gli edifici isolati o a coppie, diviene trascurabile nelle aggregazioni di almeno quattro

edifici. Il raggruppamento fra tre o quattro fabbricati significativi con raggi di prossimità di 20 metri si conferma anche per questo aspetto quale valore discriminante per identificare gli aggregati che non raggiungono il rango di nuclei abitati, ma neppure sono classificabili come case sparse.



Le valutazioni effettuate evidenziano modelli insediativi rurali simili nei tre comuni. Gli edifici singoli o gli agglomerati con due fabbricati con area maggiore di 60 metri hanno un'incidenza importante in tutti e tre i comuni.

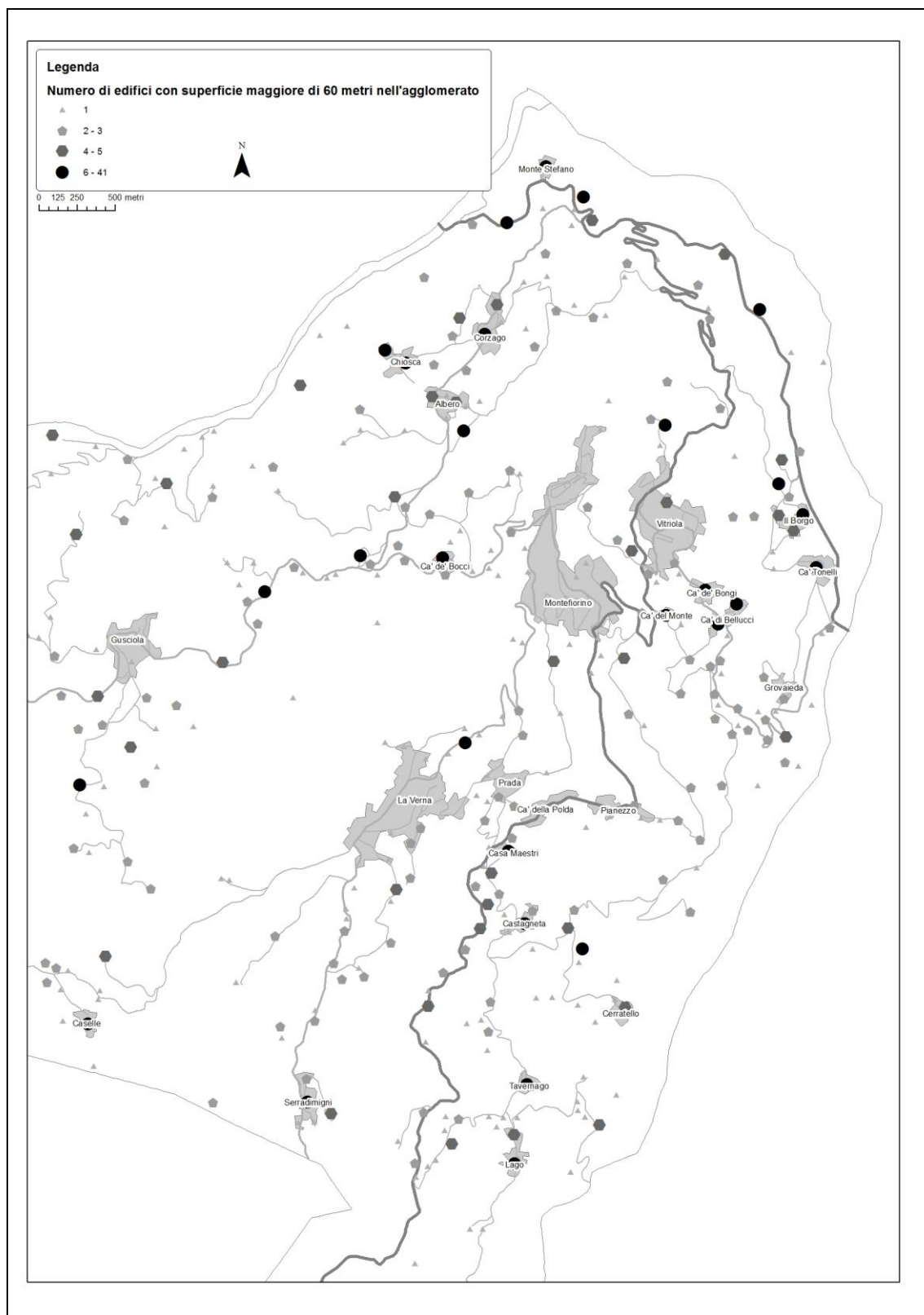
Le tabelle *differenza nuclei* dei tre comuni evidenziano per nuclei ottenuti con buffer di 20 metri quantità comprensibilmente maggiori di edifici compresi in classi di nuclei con 1, 2, o 3 edifici.

Una valutazione analitica della distribuzione dimensionale degli aggregati compresi in raggi di prossimità di 20 metri, e del numero di edifici che vi sono inclusi, è possibile dall'esame del prospetto alla pagina seguente.

dimensione dell'aggregato	Montefiorino		Prignano		Palagano	
	numero di aggregati	numero di fabbricati	numero di aggregati	numero di fabbricati	numero di aggregati	numero di fabbricati
1	217	217	239	239	218	218
2	94	188	136	272	110	220
3	45	135	79	237	50	150
4	24	96	38	152	30	120
5	15	75	26	130	25	125
6	7	42	25	150	10	60
7	6	42	14	98	16	112
8	7	56	13	104	9	72
9	3	27	5	45	3	27
10	2	20	2	20	3	30
11	3	33	4	44	5	55
12	1	12	3	36	1	12
13	1	13	0	0	2	26
14	3	42	1	14	1	14
15	0	0	0	0	0	0
16	0	0	0	0	0	0
17	0	0	1	17	1	17
18	1	18	0	0	1	18
19	1	19	0	0	0	0
20	1	20	0	0	0	0
21	1	21	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>432</b>	<b>1.076</b>	<b>586</b>	<b>1.558</b>	<b>485</b>	<b>1.276</b>

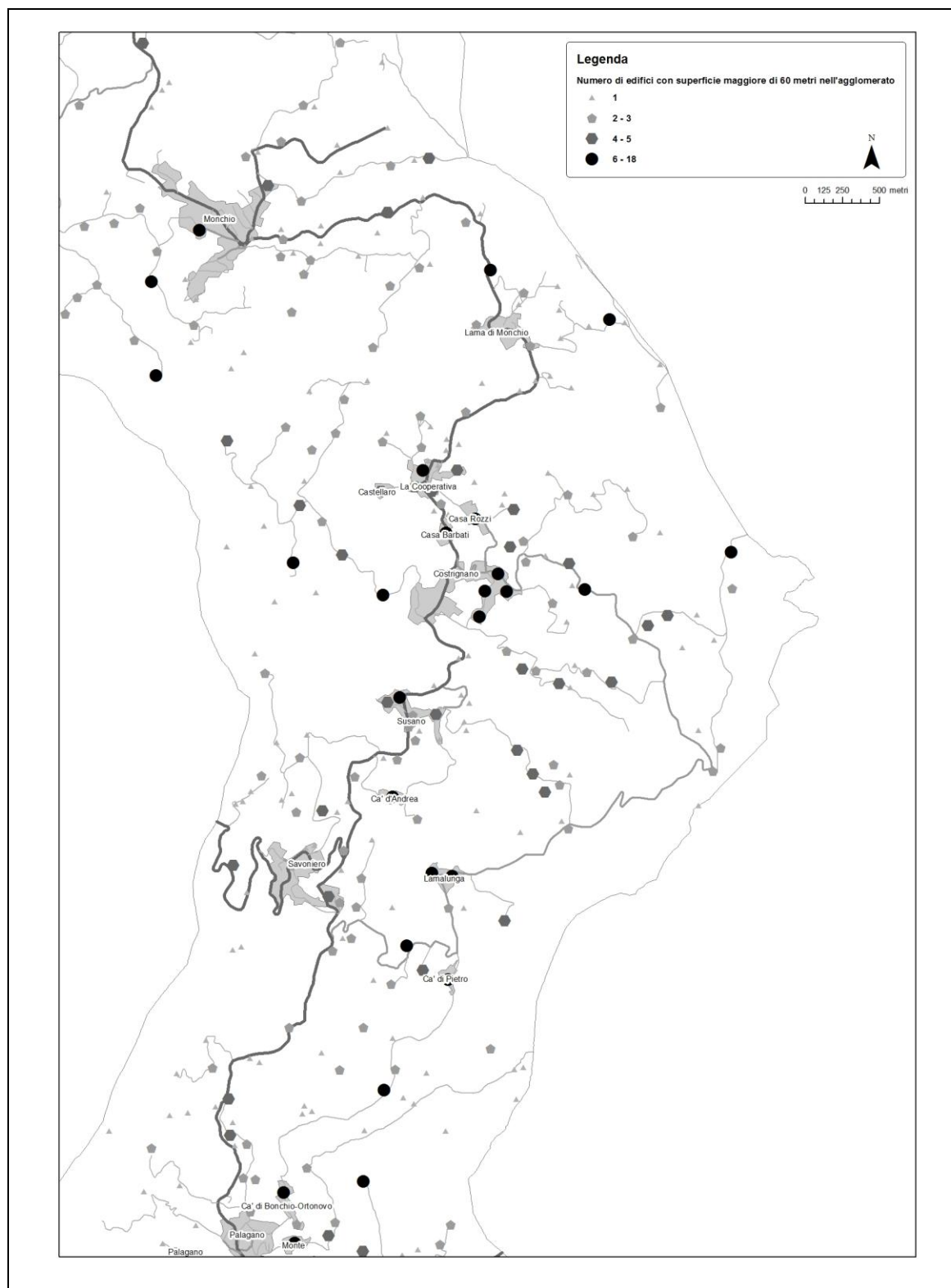
Circa il 50% dei fabbricati è compreso in aggregati composti da 1, 2 o 3 edifici. Montefiorino è il comune con la percentuale maggiore di nuclei composti da più di 10 edifici aggregati. In questo comune i borghi compatti con più di 10 fabbricati di area superiore a 60 metri quadrati hanno quindi un'incidenza maggiore rispetto agli altri due comuni. Montefiorino è il comune però con il minor numero di fabbricati rurali con area superiore ai 60 metri quadrati, e di conseguenza anche con il minor numero di aggregati. Palagano e Prignano presentano molti più aggregati composti dai 3 agli 8 edifici.

Come aggregati edilizi nel territorio rurale a cui riferire con il PSC specifiche discipline differenziate da quelle generalmente valide per gli ambiti agricoli sono pertanto individuati quelli di dimensione non inferiore a tre edifici aventi superficie di sedime superiore a 60 metri quadrati.



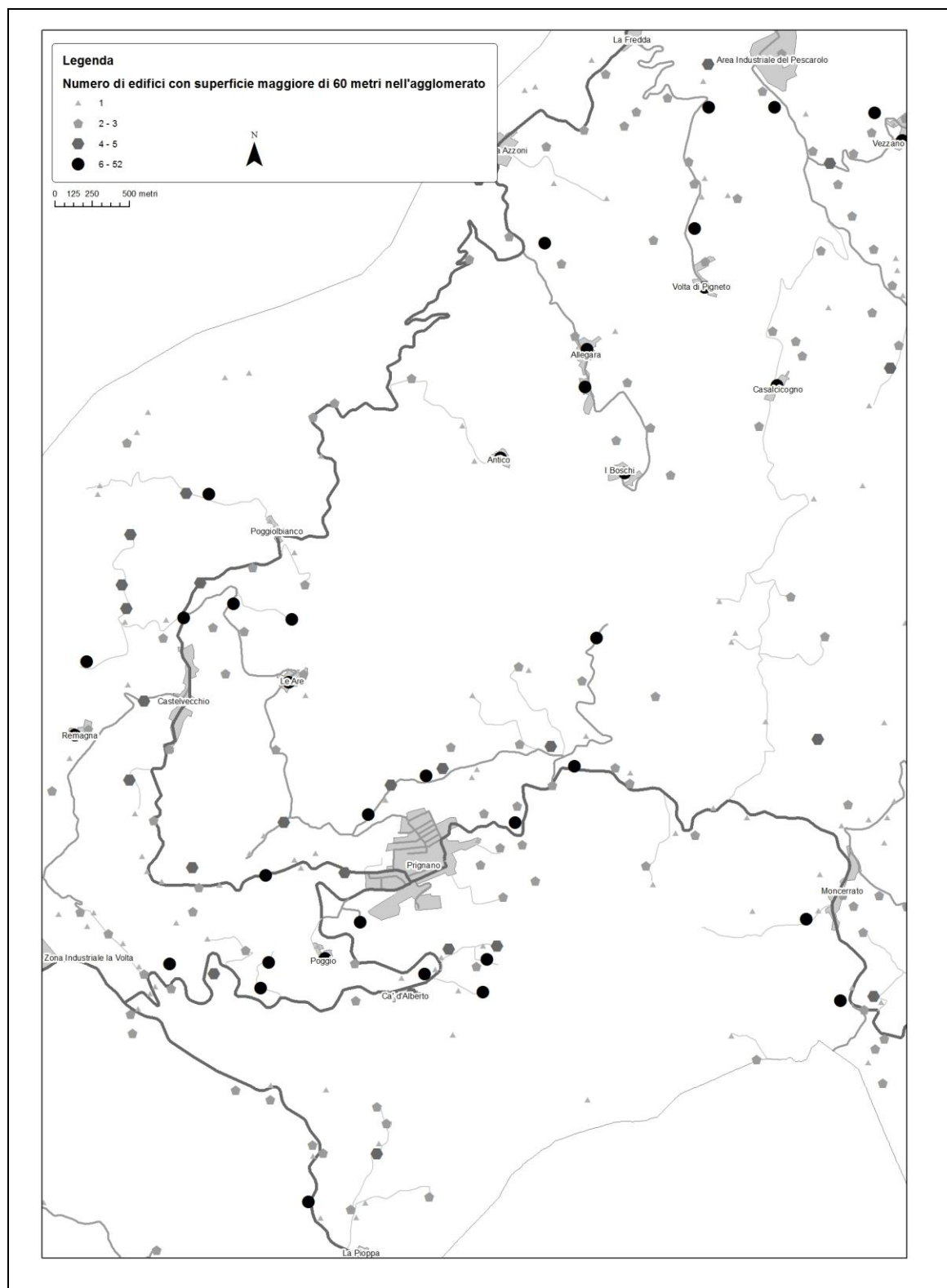
La struttura insediativa del territorio rurale: un estratto del territorio di Montefiorino. Dimensione degli aggregati edilizi con raggi di prossimità di 20 metri, secondo il numero di edifici significativi (con superficie di sedime superiore a 60 metri quadrati).

*Fonte: Elaborazione propria su rilevazione del patrimonio edilizio nel territorio rurale*



La struttura insediativa del territorio rurale: un estratto del territorio di Palagano. Dimensione degli aggregati edilizi con raggi di prossimità di 20 metri, secondo il numero di edifici significativi (con superficie di sedime superiore a 60 metri quadrati).

*Fonte: Elaborazione propria su rilevazione del patrimonio edilizio nel territorio rurale*



La struttura insediativa del territorio rurale: un estratto del territorio di Prignano sulla Secchia. Dimensione degli aggregati edilizi con raggi di prossimità di 20 metri, secondo il numero di edifici significativi (con superficie di sedime superiore a 60 metri quadrati).

*Fonte: Elaborazione propria su rilevazione del patrimonio edilizio nel territorio rurale*

## **4 La mobilità**



## 4.1 La mobilità sul territorio

### 4.1.1 I movimenti pendolari

Secondo il PTCP (art. 97) *le tematiche della mobilità sono componente strategica della pianificazione strutturale... Tutte le problematiche aventi significativi effetti sulla mobilità locale ed in particolare su quella di rilievo sovracomunale devono essere oggetto di adeguate elaborazioni tecniche di carattere conoscitivo e di simulazione, ai fini degli approfondimenti necessari e della concertazione delle scelte urbanistiche, infrastrutturali e gestionali.*

I movimenti per lavoro e per studio che interessano i tre comuni sono stati studiati sulla base dei dati sul pendolarismo rilevati con il censimento 2001. Anche se a distanza di un decennio i dati quantitativi possono avere perso significatività in certa misura, rimangono tuttavia ampiamente rappresentativi delle problematiche in atto.

Per l'equilibrio occupazionale nei comuni di Montefiorino, Palagano e Prignano è determinante, e destinata a rimanere tale, l'offerta di lavoro delle concentrazioni produttive del pedemonte e la possibilità di raggiungere agilmente la propria destinazione.

Nella prima delle carte tematiche a lato i puntini blu indicano il luogo di residenza dei lavoratori occupati in unità locali dei tre comuni. È immediato constatare come l'entità dei movimenti in arrivo sia trascurabile, a ulteriore testimonianza del deficit di posti di lavoro in questi comuni.

Nella seconda carta tematica, che indica con un puntino rosso il luogo di lavoro dei residenti a Montefiorino, Palagano e Prignano, è evidente l'elevata entità complessiva dei movimenti verso il pedemonte modenese e reggiano

A Prignano il 60% della popolazione attiva ha il luogo di lavoro nei comuni di Sassuolo, Castellarano e Fiorano. Nei comuni di Montefiorino e Palagano per circa due terzi della popolazione è il luogo di lavoro invece nel comune di residenza. È evidente la difficoltà dei lavoratori di questi due comuni a raggiungere le zone pedecollinari produttive.

L'istogramma nella pagina a lato in basso dà una rappresentazione del tempo impiegato negli spostamenti per lavoro o studio.

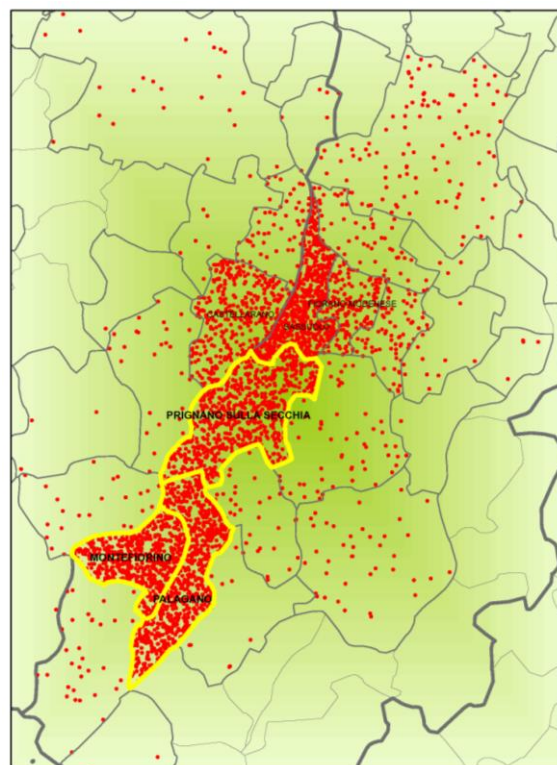
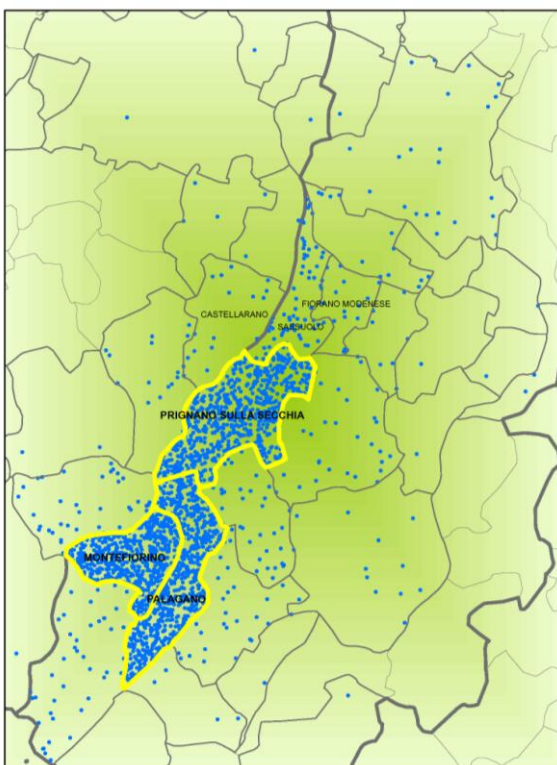
Montefiorino risulta il comune con la percentuale più alta in ambito provinciale di spostamenti di durata di oltre mezz'ora (33%) di cui il 6% di oltre un'ora. È una condizione particolare, evidentemente al limite delle condizioni di tollerabilità del disagio. Palagano, Polinago, Frassinoro presentano valori inferiori

non per una minor distanza dai luoghi di lavoro, ma perché minore è la quota di lavoratori in uscita, a causa di tempi e costi di spostamento meno tollerabili rispetto a Montefiorino. A Palagano, quarta in provincia, gli spostamenti che impegnano oltre mezz'ora sono un quarto del totale, di cui buona parte oltre l'ora.

Il significativo aumento di popolazione registrato dal comune di Prignano a partire dagli anni '90 dimostra le buone potenzialità che condizioni abitative attraenti, a meno di mezz'ora dai luoghi di lavoro di Sassuolo e Fiorano, sono in grado di esercitare per il mantenimento e il recupero di popolazione, lì dove sussistano e permangano condizioni sufficientemente vantaggiose in termini di costo e di qualità della vita. È evidente l'importanza di accrescere la raggiungibilità dal territorio montano in tempi e condizioni accettabili attraverso il miglioramento delle relazioni di mobilità verso i luoghi di lavoro del distretto pedemontano, da considerare quale fattore strategico del mantenimento e rafforzamento della popolazione residente nei tre comuni.

Nel territorio dei tre comuni, soprattutto per Montefiorino e Palagano è dunque indispensabile un guadagno sostanziale di mobilità, quale condizione per:

- ridurre il disagio del pendolarismo verso i luoghi di lavoro della pianura, essenziale a trattenere la popolazione;
- una migliore integrazione ai distretti produttivi di Sassuolo – Scandiano e Modena, quale fattore critico della capacità attrattiva per l'insediamento di attività produttive;
- realizzare condizioni accettabili di accesso ai servizi di rango territoriale superiore, quali i servizi sanitari e i centri di istruzione superiore e formazione professionale.
- attrarre nuove imprese e consolidare le presenti.

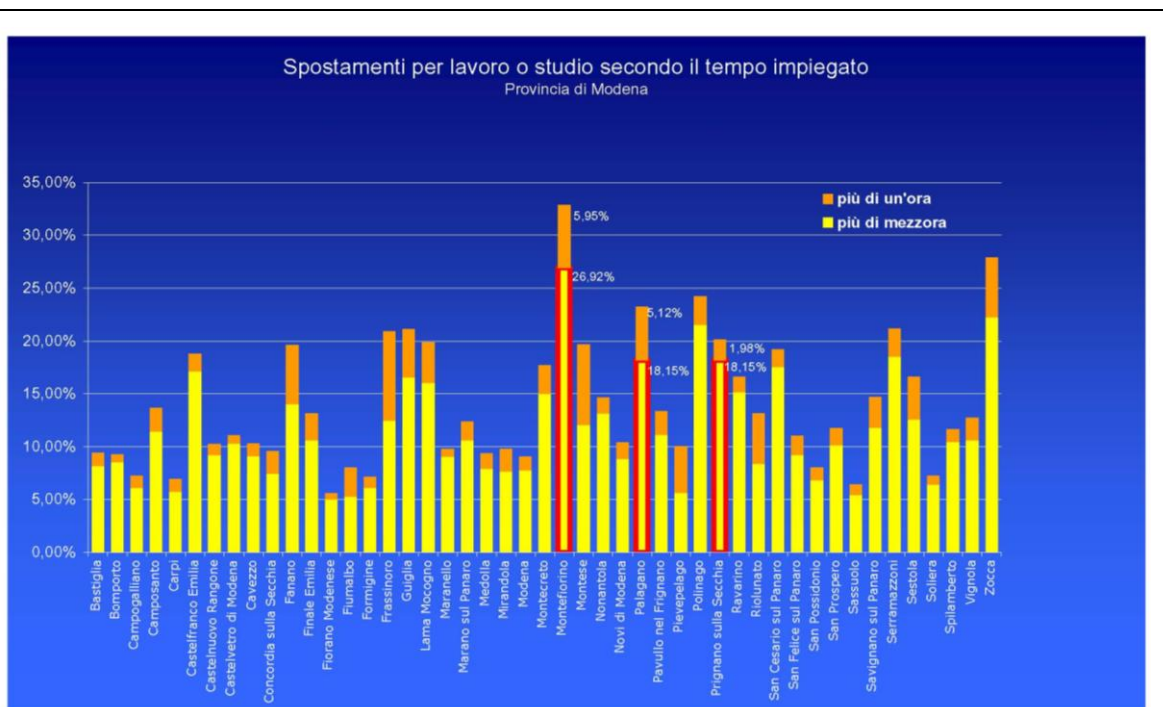


Movimenti per lavoro: provenienza degli addetti nel territorio dei tre comuni.

Fonte: Elaborazione propria su dati del Censimento 2001

Movimenti per lavoro: luogo di lavoro dei residenti nel territorio dei tre comuni.

Fonte: Elaborazione propria su dati del Censimento 2001



Tempo impiegato negli spostamenti per lavoro. In rosso i valori dei tre comuni.

Fonte: Elaborazione propria su dati del Censimento 2001

#### 4.1.2 Le infrastrutture per la mobilità

Nei territori montani le indicazioni del PTCP approvato dalla Provincia di Modena nel 2009 consistono esclusivamente nella classificazione del reticolo viario in *rete stradale primaria* e *rete stradale di supporto*, e nel recepimento di quanto previsto dal PRIT 98 in ordine all'adeguamento della SP 486 Radici, della SS 12 Giardini e della SP Fondovalle Panaro. La valutazione delle problematiche della mobilità su strada di questa parte del territorio provinciale deve quindi costituire oggetto della pianificazione comunale, anche se in certa misura impropriamente. Lo sviluppo del PSC in forma associata agevola per questo aspetto una visione più ampia e sistematica.

Il reticolo viario nei tre comuni è strutturato su un asse principale corrispondente alle valli del fiume Secchia e del torrente Dragone. Su questa direttrice la SP 486 connette la città di Sassuolo con il territorio lucchese, con un percorso che fino a Ponte Dolo rimane in provincia di Reggio e supporta la parte principale delle relazioni fra il comprensorio ceramico pedecollinare e tutta l'area dell'appennino modenese ovest.

La componente principale della domanda di mobilità è costituita dai movimenti pendolari per lavoro, che applicano le massime sollecitazioni al sistema infrastrutturale.

Nella pagina a lato sono presentati i flussogrammi generati sulla base della matrice origine-destinazione dei movimenti pendolari prodotta dal censimento 2001.

I movimenti pendolari per studio in partenza dai tre comuni si distribuiscono su diverse direttrici, fra le quali la SP 486 ha un ruolo maggioritario ma non esclusivo.

L'itinerario della SP 486 assolve invece un ruolo assolutamente predominante (circa l'84%) per gli spostamenti quotidiani per lavoro o studio che hanno origine o destinazione nei tre comuni, in gran parte convergenti sul nodo La Volta di Saltino – Lugo. A questo calcolo sono da aggiungersi movimenti con origine nei comuni di Frassinoro, Lama Mocogno, Polinago.

A fronte di questa domanda di mobilità la direttrice della SP 486 offre un livello di servizio molto variabile nei diversi tratti, ma complessivamente accettabile fra Cerredolo e la pedemontana, con una gestione del traffico non problematica se non negli orari di punta ed in alcuni nodi critici.

Gravemente inadeguato è invece il tratto fra Cerredolo e Ponte Dolo, tortuoso e in attraversamento di abitati per oltre la metà della sua estensione, con numerose intersezioni con viabilità secondaria.

Altro punto critico è l'innesto della SP 486 con la Pedemontana, in cui al traffico proveniente dalla valle del Secchia si sommano i movimenti merci e persone generati dal distretto

ceramico e dai servizi di rango superiore nel pedemonte reggiano e modenese.

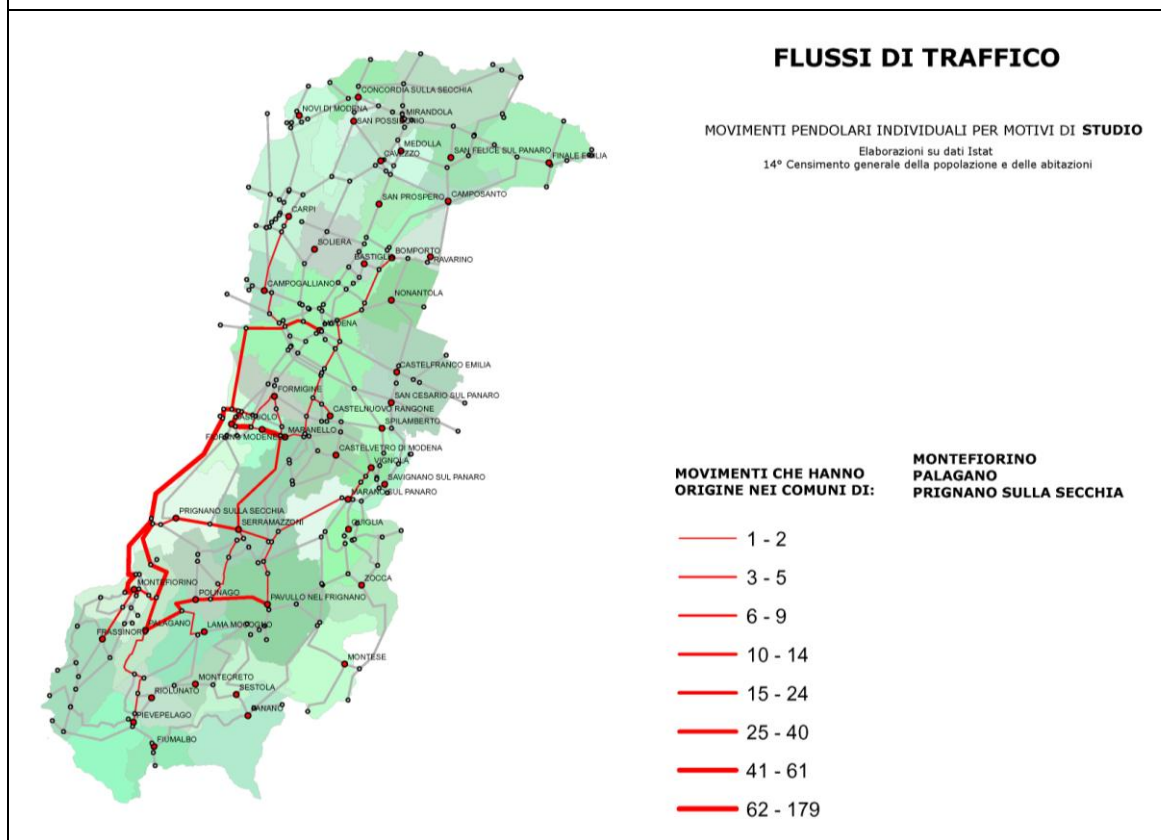
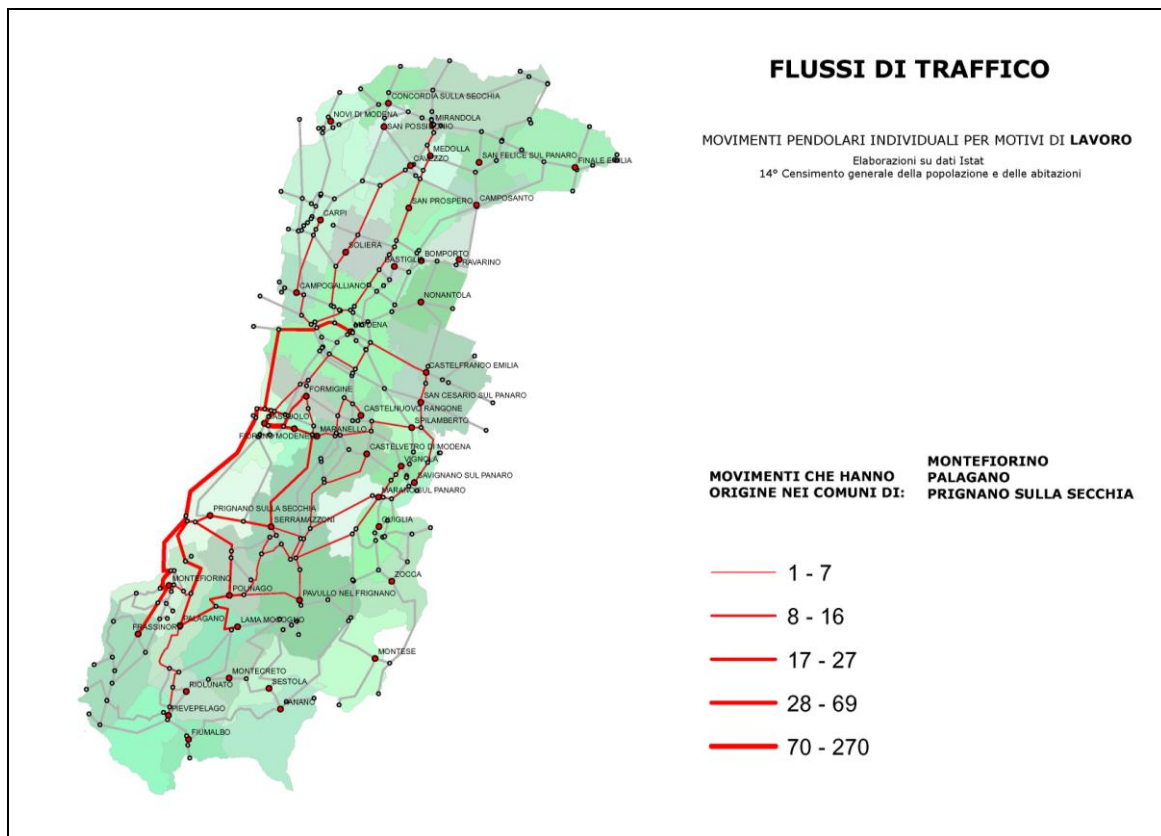
Sull'intero tracciato della SP 486 il PRIT98 della Regione programma "*interventi di adeguamento della piattaforma stradale allo standard IV CNR, con eventuali varianti e/o rettifiche piano-altimetriche del tracciato e razionalizzazione delle intersezioni.*"

Fortemente dipendenti dalla distribuzione offerta dall'asse centrale della SP 486 sono le strade che strutturano il sistema di supporto secondario: strade provinciali che connettono Montefiorino con Palagano (SP 26), Palagano con Prignano sulla Secchia (SP 24, SP 23, SP 21), Montefiorino con Frassinoro (SP 32), Palagano con Lama Mocogno e con Polinago (SP 23, SP 26); connettono cioè tra se i tre comuni, e questi con i comuni limitrofi; inoltre connettono gli insediamenti produttivi più importanti e consentono una capacità basica di mobilità carrabile attraverso la ricucitura dei dislivelli e delle cesure territoriali riferite in particolare alle difficoltà di attraversamento del torrente Dragone.

Questo sistema secondario, che supporta la rete del trasporto pubblico, è particolarmente funzionale agli spostamenti per motivi di studio, che per una quota significativa si indirizzano anche su Pavullo.

La maglia infrastrutturale di terzo ordine consiste nel reticolo di strade comunali che connettono i numerosi borghi, il sistema agricolo, alcuni insediamenti produttivi e l'intero sistema insediativo extraurbano che, va ricordato, accoglie da metà a due terzi della popolazione residente nei tre comuni.

Su questa rete bisognerà intervenire quindi con strumenti di salvaguardia del rispetto dei nastri stradali e con progetti puntuali di integrazione della rete stessa lì dove emergano nuove esigenze o situazioni di sofferenza.



#### 4.1.3 Le innovazioni nel sistema di viabilità

Il significativo aumento di popolazione registrato dal comune di Prignano a partire dagli anni '90 dimostra le buone potenzialità che condizioni abitative attraenti, a meno di mezz'ora dai luoghi di lavoro di Sassuolo e Fiorano, sono in grado di esercitare per il mantenimento e il recupero di popolazione. La stessa motivazione vale a spiegare il vantaggio di Prignano quanto a indice di vecchiaia e occupazione.

È evidente l'importanza che sostanziale miglioramento delle relazioni di mobilità verso i luoghi di lavoro del distretto pedemontano avrebbe per accrescere la disponibilità di posti di lavoro raggiungibili dal territorio montano in tempi e condizioni accettabili, quale fattore strategico del mantenimento e rafforzamento della popolazione residente.

Per il territorio dei tre comuni è dunque indispensabile un guadagno sostanziale di mobilità, quale condizione per:

- ridurre il disagio del pendolarismo verso i luoghi di lavoro della pianura, essenziale a trattenere la popolazione;
- una migliore integrazione ai distretti produttivi di Sassuolo – Scandiano e Modena, quale fattore critico della capacità attrattiva per l'insediamento di attività produttive;
- realizzare condizioni accettabili di accesso ai servizi di rango territoriale superiore, quali i servizi sanitari e i centri di istruzione superiore e formazione professionale.
- attrarre nuove imprese e salvaguardare la competitività di quelle presenti;

##### 4.1.3.1 Il collegamento Cerredolo–Ponte Dolo

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

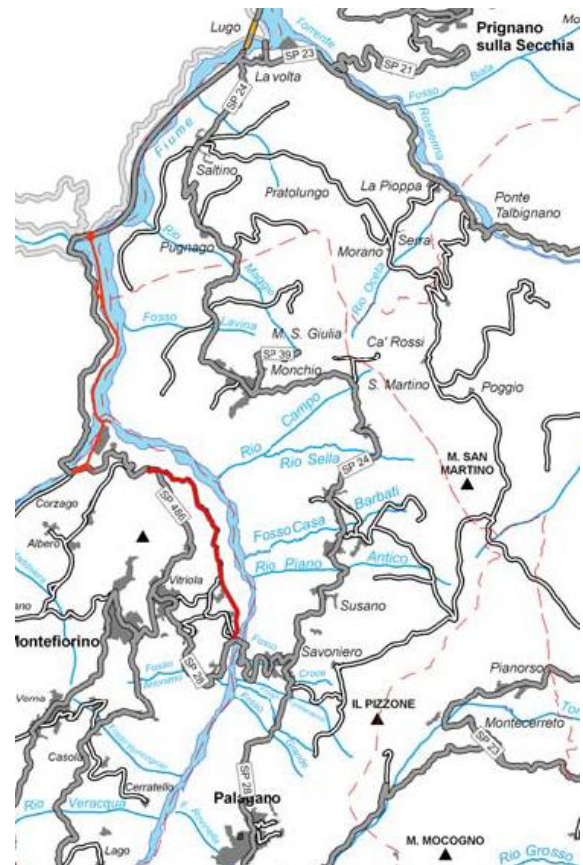
Si è qui assunto che le verifiche e le valutazioni effettuate in sede di progettazione definitiva dell'infrastruttura abbiano preventivamente dato risposta positiva alle questioni di compatibilità o sostenibilità connesse alla sua realizzazione. In ogni caso le ulteriori valutazioni prescritte nel passaggio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

indispensabile l'attuazione del terzo lotto della variante alla SP 486, fra Cerredolo e ponte Dolo.

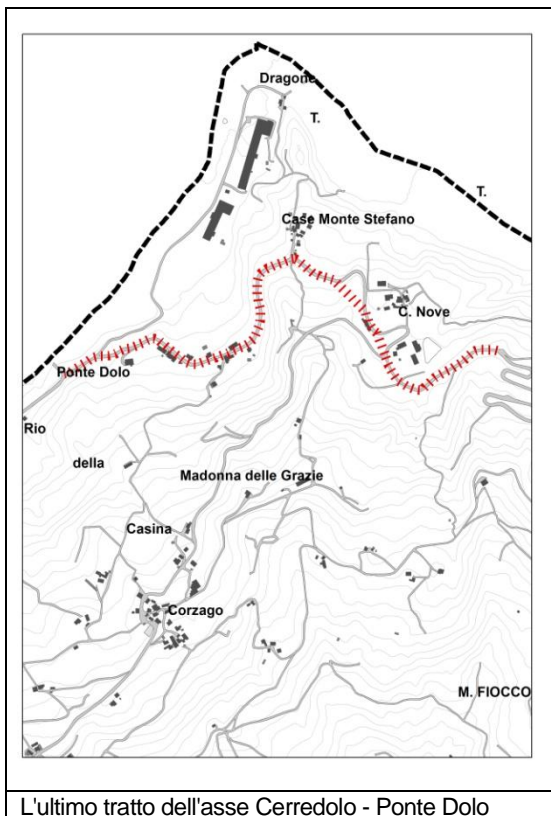
Nell'immagine alla pagina seguente è schematizzato in rosso il tracciato in riva sinistra del torrente Dolo (su viadotto, con caratteristiche analoghe al tratto Casa Poggioli –Cerredolo) per attraversarlo subito a monte della confluenza del Dragone, e connettersi in località Le Piane con la provinciale esistente, che va adeguata nel tratto fino a Caldana. Da quest'opera si attende una sostanziale riduzione dei tempi di percorrenza fra Montefiorino e Sassuolo. Ancora maggiore è il vantaggio prevedibile per Palagano, che a partire dal ponte di Savoniero disporrebbe di un itinerario con elevato livello di servizio via Grovaieda, Caldana, Ponte Dolo.

Con un'osservazione avanzata al PTCP di Reggio Emilia la Comunità montana ha richiesto senza esito l'inserimento del tracciato di progetto nella parte in riva sinistra del Dolo.

Una difficoltà intrinseca al progetto è certamente nella scarsa utilità per il territorio reggiano, che deve accogliere un'opera molto impegnativa per diversi aspetti. La sua utilità deve essere valutata come parte di un itinerario di interesse interregionale, e pertanto materia della programmazione regionale.



Il progettato potenziamento e razionalizzazione del tratto della SP 486 compreso fra Ponte Dolo e Caldana in territorio di Montefiorino (schematizzato nell'immagine che segue) contribuirebbe comunque in misura decisamente rilevante ad accrescere il livello di servizio nel collegamento est-ovest fra il ponte di Savoniero e Ponte Dolo.



L'ultimo tratto dell'asse Cerredolo - Ponte Dolo

#### 4.1.3.2 L'autostrada Modena - Lucca

Opera riproposta più volte, non considerata dal PRIT né dai PTCP di Modena e Reggio, avrebbe effetti molto rilevanti per l'appennino modenese occidentale grazie al radicale accorciamento delle relazioni con la pianura.

È stato possibile acquisire solo elementi molto sommari sulle ipotesi di tracciato avanzate con la proposta presentata nel 1989 dall'Associazione industriali della Provincia di Lucca e valutata dallo studio di fattibilità pubblicato nel 1991 su commissione della Autostrade spa e della Autostrada del Brennero spa, e con la ulteriore proposta inclusa nell'Intesa quadro fra Governo e Regione Toscana del 2005.

Tale tracciato, prevalentemente in galleria nel tratto a monte di Ponte Dolo, attraversa un territorio scarsamente abitato e privo di collegamenti viari trasversali, sia in sponda modenese che reggiana, ma di valore paesaggistico elevato.

È stata considerata l'opportunità di recepirlo nel PSC a mero titolo ricognitivo, quale elemento di consapevolezza a favore di chi intervenga nel contesto, più che quale salvaguardia del corridoio,

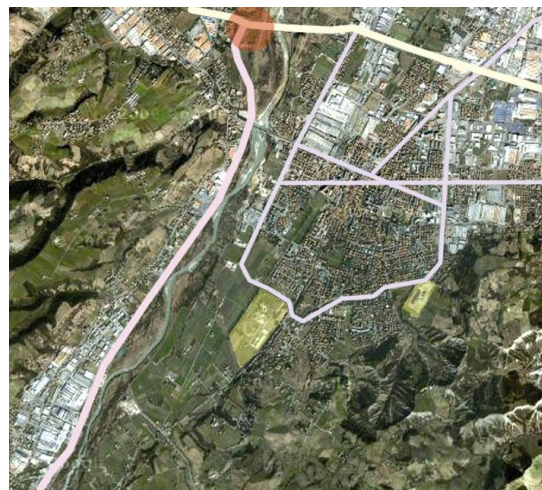
decisamente secondaria per un tracciato proposto prevalentemente in galleria. È stato tuttavia necessario soprassedere, non essendo disponibili sufficienti elementi di conoscenza sul tracciato.

#### 4.1.3.3 La viabilità ordinaria

Nel quadro delle considerazioni sulle funzioni della viabilità provinciale è da considerare la questione di più efficienti itinerari trasversali fra la SP Radici e la SS 12 Nuova Estense - Giardini, che contribuiscano ad accrescere l'accessibilità della parte centrale del territorio montano attraverso il miglioramento dei livelli di servizio sui seguenti itinerari:

- La Volta - Prignano – Serramazzoni – Malandrone (SP 21);
- Grovaieda - ponte di Savoniero - Polinago – Pavullo (SP 28, SP 33).

È infine da valutare con grande attenzione l'idea di un ulteriore ponte sulla Secchia di collegamento fra la SP 486 Radici e la SP 19 di Castelvecchio a monte della Veggia, che è stato anche oggetto di una proposta da parte di un comitato di cittadini di Castellarano. La sua utilità per chi proviene dal territorio montano consisterebbe soprattutto nell'apertura di un più efficiente ed economico accesso alla parte sud dell'abitato di Sassuolo, in cui sono collocati i servizi di rango territoriale (istruzione superiore, ospedale ...), attualmente raggiungibile con un tracciato eccessivamente tortuoso e congestionato nelle ore di punta.



Fonte: Elaborazione propria su PTCP di Reggio Emilia e PTCP di Modena 2009

Il quadro conoscitivo ha inoltre indicato la necessità di diffusi interventi di miglioramento e razionalizzazione della viabilità ordinaria in territorio rurale, in particolare sulle strade provinciali. Trattandosi di interventi non localizzabili preventivamente, devono essere rimessi ad appositi, specifici progetti.

#### 4.1.4 Il trasporto pubblico

##### 4.1.4.1 Il servizio di trasporto pubblico

Per i territori montani il PTPC non esprime indicazioni sul trasporto pubblico. Anche per questo aspetto le valutazioni e le proposte sono sviluppate e maturate nell'ambito della forma associata in cui viene elaborato il PSC.

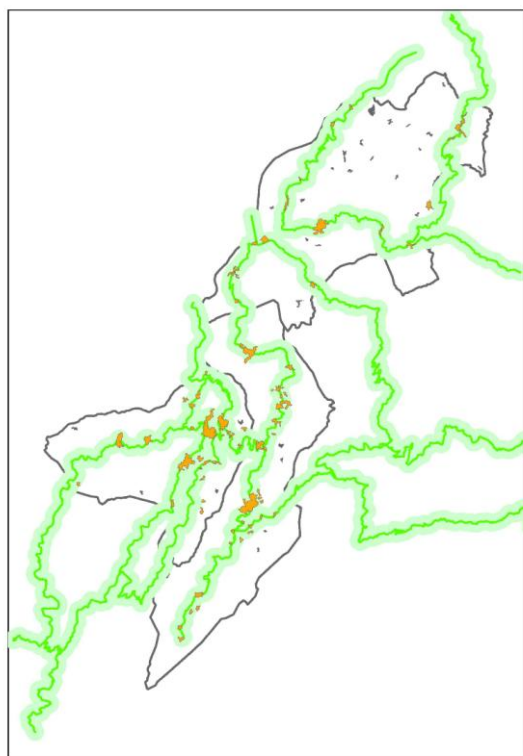
Le linee di trasporto pubblico, schematizzate a lato, percorrono quasi nella sua interezza la rete della viabilità provinciale. Nei territori di Montefiorino e Palagano i centri e nuclei abitati sono disposti prevalentemente sulla viabilità principale, e pertanto rientrano nella fascia di accessibilità pedonale alle fermate del trasporto pubblico. Nel prospetto sottostante si può osservare che in queste località risiedono due terzi della popolazione totale dei due comuni.

Diverso è il caso di Prignano, in cui solo 16 dei 35 centri e nuclei presenti nel territorio ricade

nella fascia di accessibilità pedonale alle fermate. In questo comune la quota di popolazione che può accedere direttamente al trasporto pubblico scende a poco più di un terzo.

La ridotta capacità di trasporto ne circoscrive comunque la funzione prevalentemente al servizio dei movimenti pendolari per studio delle classi di età più giovani, che hanno comunque una consistenza significativa: al 2001 i

movimenti per studio con destinazione Sassuolo erano complessivamente 269, di cui 178 solo da Prignano. Riguardo agli spostamenti per lavoro il trasporto pubblico esercita un ruolo trascurabile: al 2001 furono censiti complessivamente 28 pendolari per lavoro che utilizzavano mezzo pubblico.



Le fasce di accessibilità pedonale (400 metri) delle linee di trasporto pubblico esistenti e allo studio.

Fonte: Elaborazione propria su dati AMO

*NB: i dati riepilogati nella tabella sottostante assolvono anche alla prescrizione dell'articolo 99 comma 2 del PTCP, anche se il territorio dei tre comuni non è interessato da assi di forza del trasporto pubblico.*

comune	popolazione residente nel comune al 2010	centri e nuclei	popolazione residente in centri e nuclei	centri e nuclei su linee TP	popolazione residente in centri e nuclei su linee TP	incidenza su popolazione totale	incidenza su popolazione di centri e nuclei
	abitanti	n	abitanti	n	abitanti	%	%
Montefiorino	2.258	28	1.617	24	1.540	68,2%	95,2%
Palagano	2.417	32	1.652	27	1.616	66,9%	97,8%
Prignano sS	3.813	35	1.883	16	1.458	38,2%	77,4%

#### 4.1.4.2 Un raccordo ferroviario per Castellarano - Roteglia

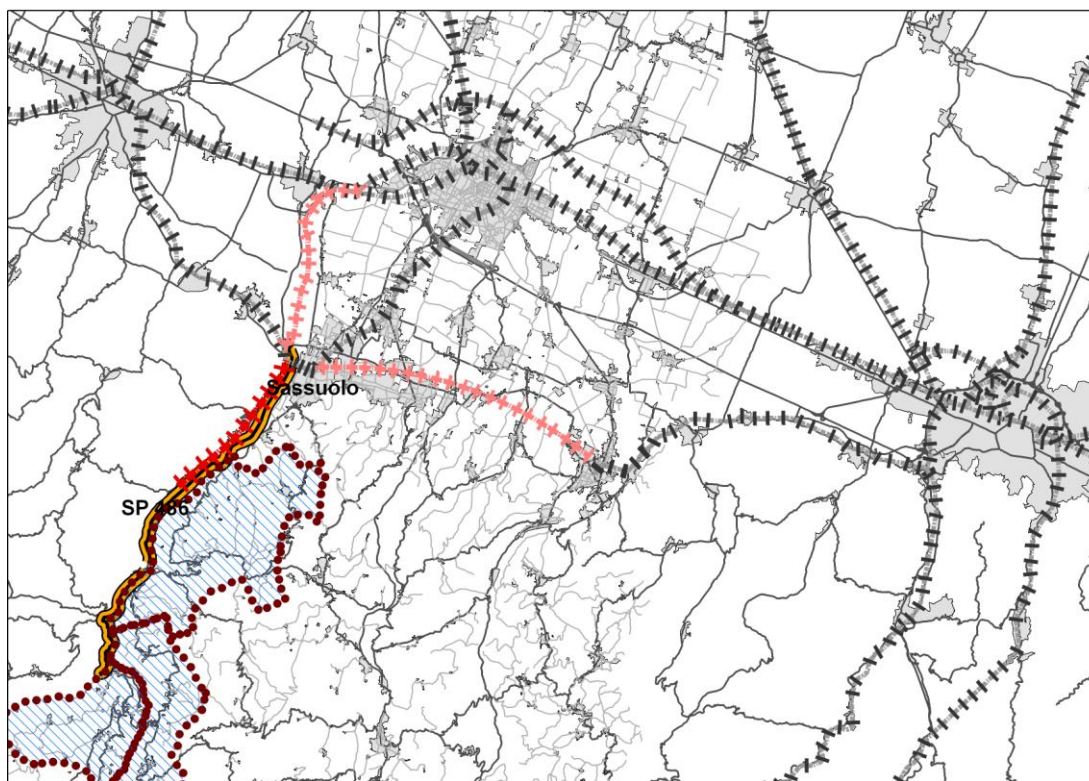
Una prospettiva interessante di sviluppo del trasporto pubblico a servizio delle valli della Secchia, del Dolo e del Dragone può essere aperta nel medio lungo termine dallo sviluppo del servizio ferroviario, e segnatamente da due nuove opere:

- collegamento ferroviario Sassuolo – Vignola, che realizzerebbe la continuità di un itinerario nel pedemonte da Reggio a Bologna, previsto dal PRIT della Regione Emilia-Romagna;
- collegamento ferroviario fra il nuovo scalo merci di Cittanova e Dinazzano, previsto nel progetto della bretella autostradale Campogalliano – Sassuolo e recepito di massima nel PRCP di Reggio Emilia.

Nel cartogramma nella pagina a lato questi nuovi collegamenti sono indicati in rosa.

In rosso è indicata la proposta avanzata dalla Comunità montana, che in sede di consultazione sul PTCP di Reggio ha auspicato il prolungamento della connessione Modena – Dinazzano fino a raggiungere Roteglia e il Muraglione.

Questo prolungamento, oltre a servire la movimentazione di merci della concentrazione industriale di Castellarano e Roteglia, se dotato al terminale di un idoneo parcheggio scambiatore potrebbe aprire alle popolazioni dei comuni adiacenti un agevole collegamento con i posti di lavoro e con le sedi di istruzione superiore di Modena, Bologna e Reggio Emilia, e quindi un'importantissima opportunità per consolidare e recuperare popolazione.



In rosa i nuovi collegamenti ferroviari previsti dal PRIT della Regione, dal PTCP di Reggio e dal progetto della bretella Campogalliano-Sassuolo. In rosso il prolungamento fino a Roteglia – Muraglione proposto dalla Comunità montana.



#### 4.1.5 Il sistema dei percorsi ciclabili e dei sentieri

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

La tutela della rete dei sentieri e dei tracciati storici disposta dal PSC, e da specificarsi con il RUE, assicura inoltre la salvaguardia del sistema subordinato di percorsi di interesse cicloturistico, che devono essere oggetto di apposita regolamentazione, e costituisce al contempo un indispensabile riferimento di conoscenza e un supporto legale utile al mantenimento e alla difesa della transitabilità.

L'individuazione e codificazione dei sentieri negli strumenti di pianificazione urbanistica costituisce peraltro la condizione indispensabile per conferire efficacia cogente alla tutela dei valori paesaggistici e testimoniali intrinseci alla stessa consistenza fisica delle infrastrutture storiche.

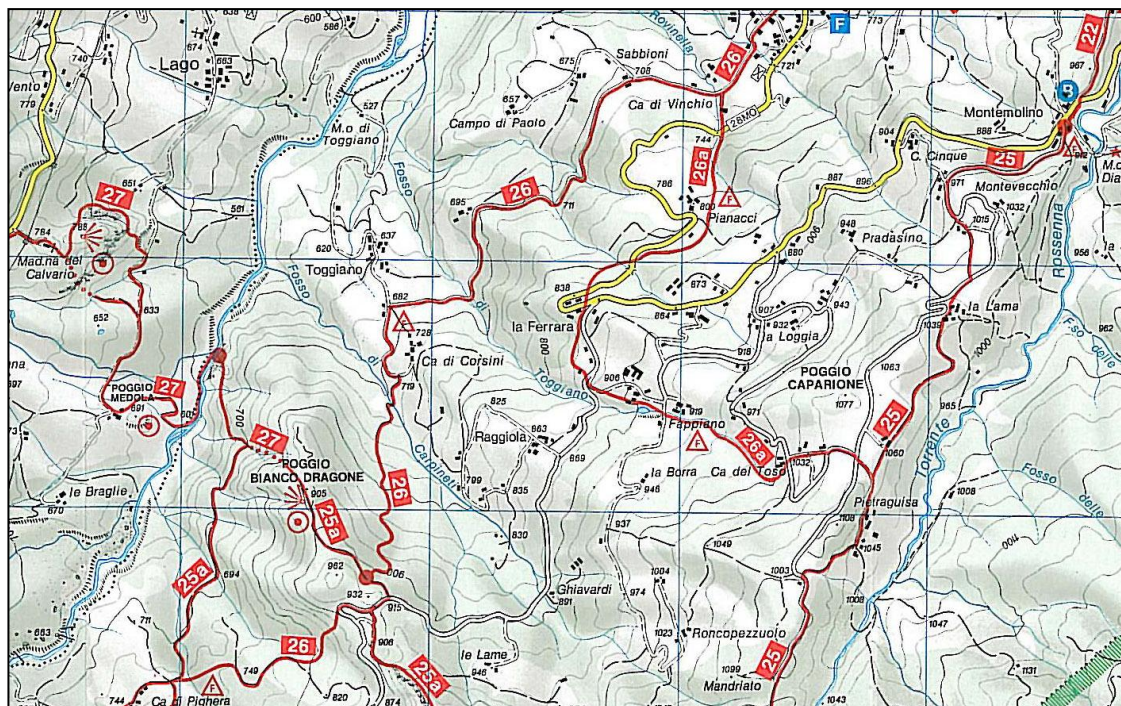
La rete sentieristica esistente è stata acquisita dalla cartografia della Regione Emilia Romagna, quale fonte essenziale che, seppur non esaustiva, può essere integrata dalle mappe dei sentieri CAI e dei sentieri partigiani, mappe digitali aggiornabili dagli utenti, e altro.

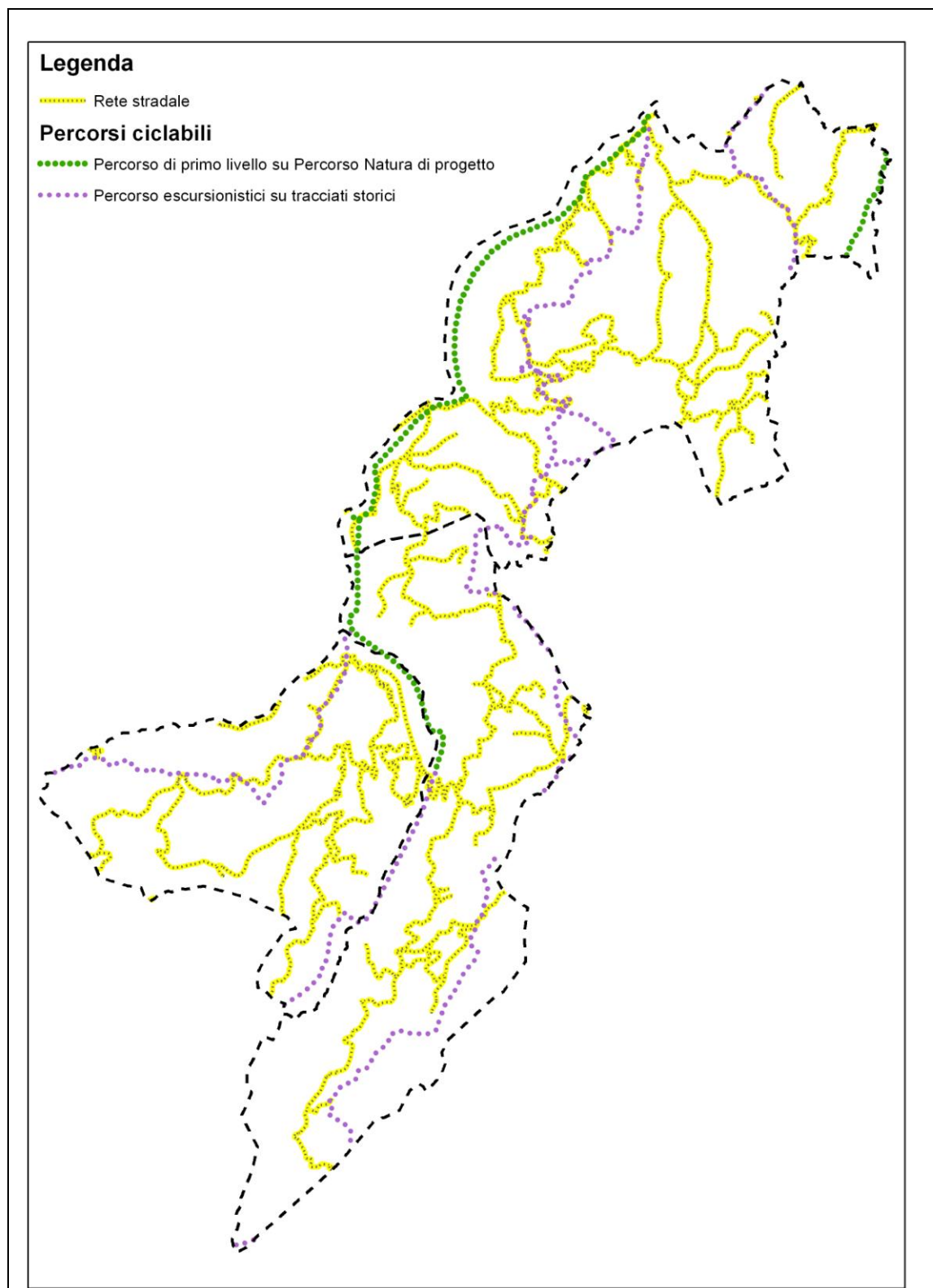
Le rete si estende per 268 km lineari e comprende percorsi su sede propria e percorsi

su sedi promiscue con la viabilità carrabile. Costituisce una componente essenziale e insostituibile dell'offerta turistica di questi territori, per cogliere le opportunità aperte dal trekking, dall'escursionismo ciclistico ed equestre, opportunamente differenziando e disciplinando i percorsi aperti alle diverse specialità di Mountain Bike (FreeRide, Northshore, Downhill e Dirtjump), e quelli dedicati alle ippovie.

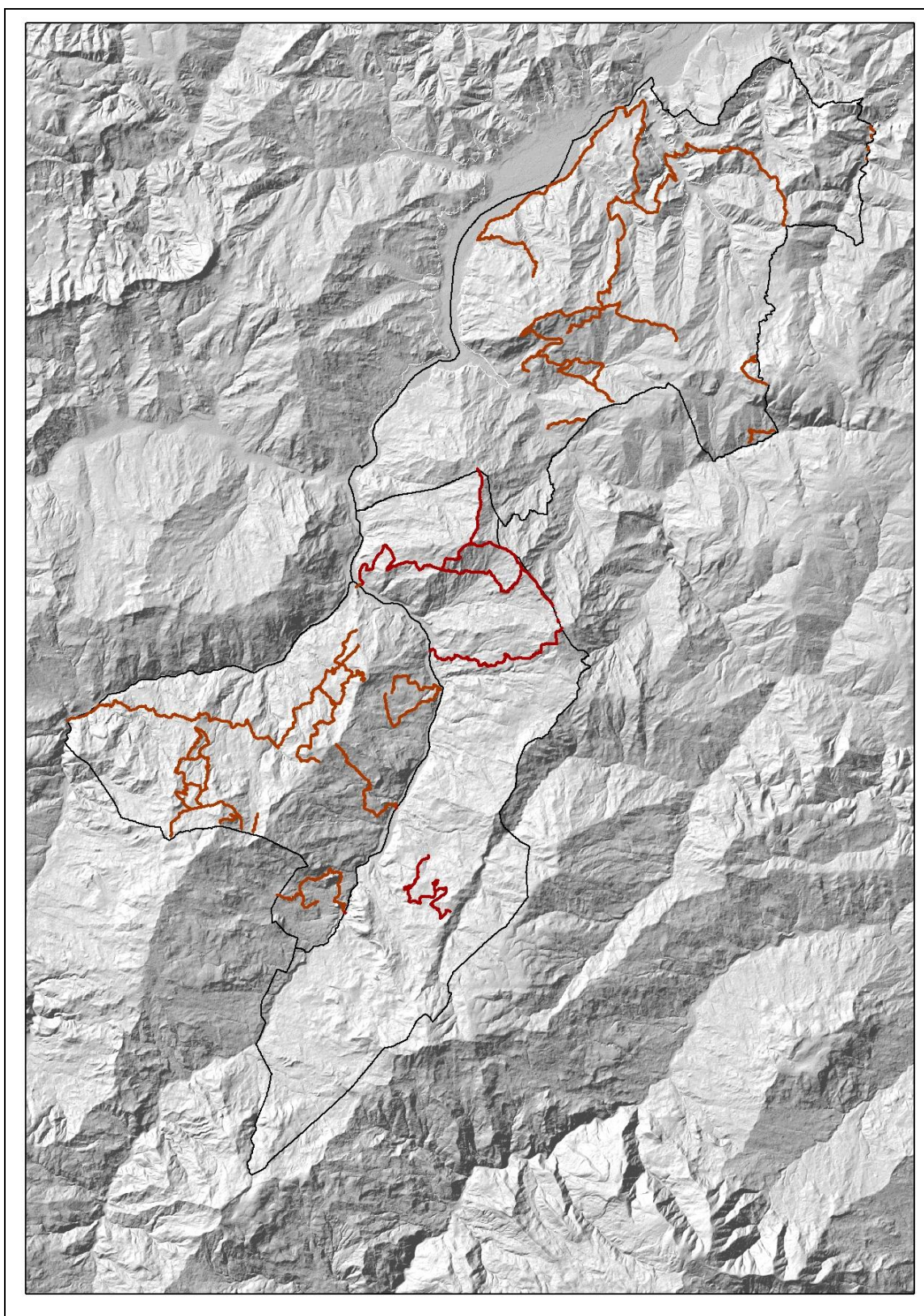
La tavola sottostante riporta i tracciati dei percorsi ciclabili ed escursionistici di interesse sovracomunale individuati con funzione indicativa dall'articolo 95 del PTCP, che impegna i comuni a:

- mantenere le stesse continuità e connettività della rete in sede di approfondimenti e aggiustamenti progettuali;
- dare priorità fra le opere pubbliche alla realizzazione delle tratte in progetto, coordinandosi con i comuni limitrofi;
- garantire alla rete esistente ed in progetto, qualora definiti, gli standard geometrici e funzionali stabiliti dalle norme tecniche definite in apposito elaborato dei Piani di settore che possono essere predisposti; per la rete esistente si tratta di prevedere, nel caso, i necessari adeguamenti.





Fonte: Elaborazione propria da PTCP Provincia Modena 2009



Carta dei percorsi sentieristici nei tre comuni.

Fonte: Regione Emilia Romagna, rete escursionistica Emilia Romagna, 2013

## **5 I sistemi infrastrutturali**

## 5.1 La distribuzione dell'energia elettrica

### 5.1.1 Le linee ad alta tensione

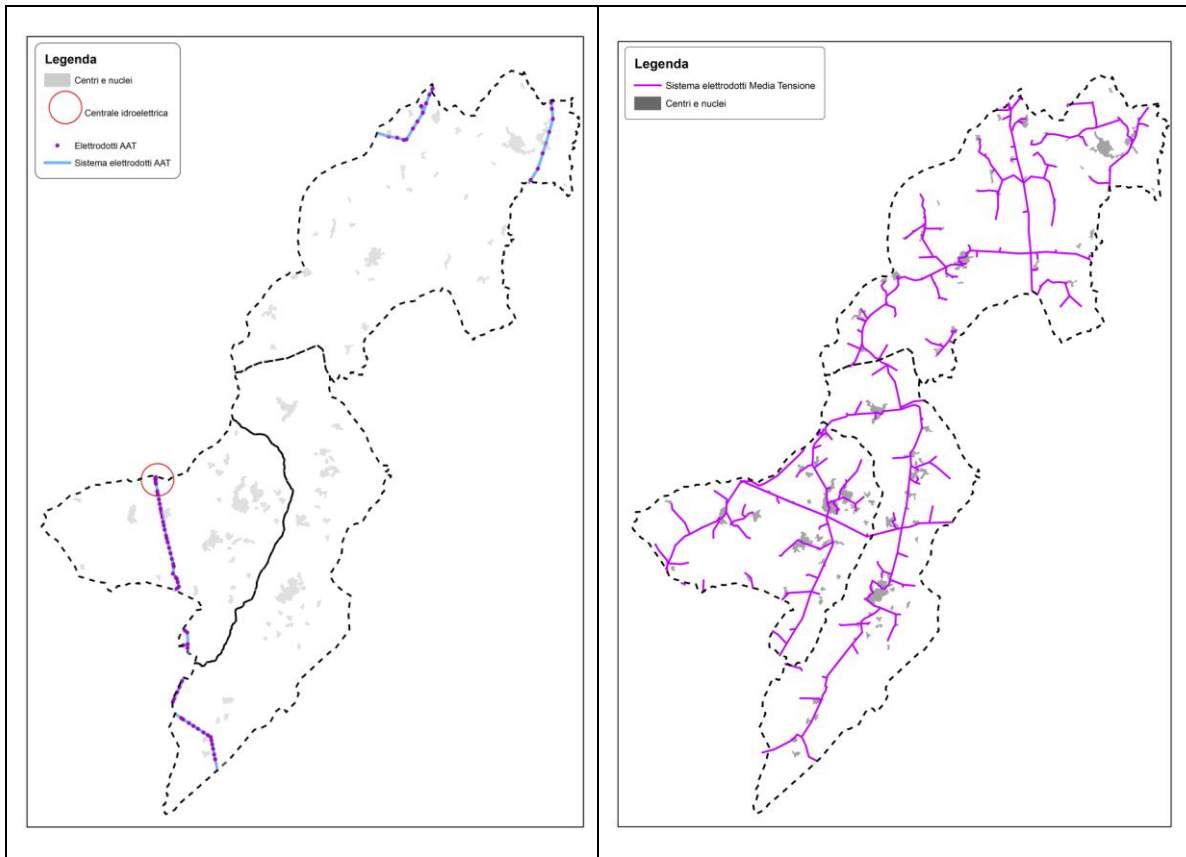
Il territorio comunale è attraversato da tre linee ad alta tensione:

- la prima passa in direzione nord-sud attraverso i comuni di Montefiorino, Frassinoro e Palagano, per arrivare a Riolunato Fiumalbo e alla provincia di Lucca.
- la seconda tocca il territorio modenese nei comuni di Prignano e Sassuolo, sebbene sostanzialmente serva il territorio reggiano
- l'ultima passa nell'estremità nord-est del comune di Prignano e serve da nord a sud molti comuni dell'appennino modenese,

partendo da Formigine per arrivare a Fiumalbo, passando anche per Pavullo, Serramazzoni, Sassuolo, Lama Mocogno..

È inoltre presente una centrale idroelettrica presso Farneta. A questa saranno da applicare limiti e rispetti indicati dalla normativa vigente. Rispetti sono da annoverare anche per la condotta forzata che da Farneta arriva alla centrale idroelettrica.

Non è prevista la realizzazione di altre linee ad alta tensione.



Rete di distribuzione dell'energia elettrica ad alta tensione (AAT)

Fonte : Elaborazione propria da PTCP 2009

Rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione (MT)

Fonte : Elaborazione propria da PTCP 2009

### 5.1.2 La rete a media tensione

La distribuzione dell'energia a media tensione copre capillarmente l'intero territorio dei tre comuni.

Avviene mediante linee in aereo sulla quasi totalità del territorio rurale, mentre all'interno del territorio urbanizzato la rete di distribuzione in media tensione è interrata nella sua completa estensione. Il suo dimensionamento non pone particolari limitazioni all'aumento delle densità abitative e alla saturazione delle aree produttive.

Inoltre garantisce la copertura del servizio per le aree individuate per nuovi insediamenti, non ponendo limitazioni quantitative al soddisfacimento di nuove utenze.

Non sono state invece considerate le implicazioni sulla capacità di trasporto della rete del possibile sviluppo di tecnologie innovative per la produzione di energia elettrica nel

territorio rurale, in particolare da biomasse e fotovoltaico. Le valutazioni di fattibilità e le determinazioni sugli adeguamenti eventualmente necessari dovranno propriamente appartenere alla formazione di appositi progetti in materia.

Pertanto le uniche limitazioni che la produzione e la distribuzione dell'energia elettrica pongono alla trasformazione del territorio consistono nelle distanze minime stabilite dalla normativa nazionale a rispetto delle linee, molto inferiori a quelle vigenti in Emilia-Romagna a tutela dall'esposizione ai campi elettromagnetici, e pertanto in queste assorbite.

## 5.2 Prelievo e distribuzione dell'acqua potabile

Il sistema di prelievo e adduzione di acqua potabile serve il territorio dei tre comuni.

Grazie ad una buona rete distributiva e all'abbondanza di sorgenti e di acqua in falda non si individuano zone sprovviste di approvvigionamento idrico, trovando soluzioni locali a carenze strutturali dovute alla conformazione e al modello insediativo presente sul territorio.

Progetti sono stati realizzati negli ultimi anni per aumentare la capacità di adduzione in alcuni centri frazionali, in particolare nella zona nord di Prignano sulla Secchia.

Sono presenti sul territorio dei tre comuni agglomerati in cui è da prevedersi il potenziamento della rete o degli impianti per far fronte a potenziali incrementi di servizio. Tali valutazioni sono espresse con parere di Hera in maniera puntuale, agglomerato per agglomerato, nella relazione di quadro conoscitivo *Infrastrutture*.

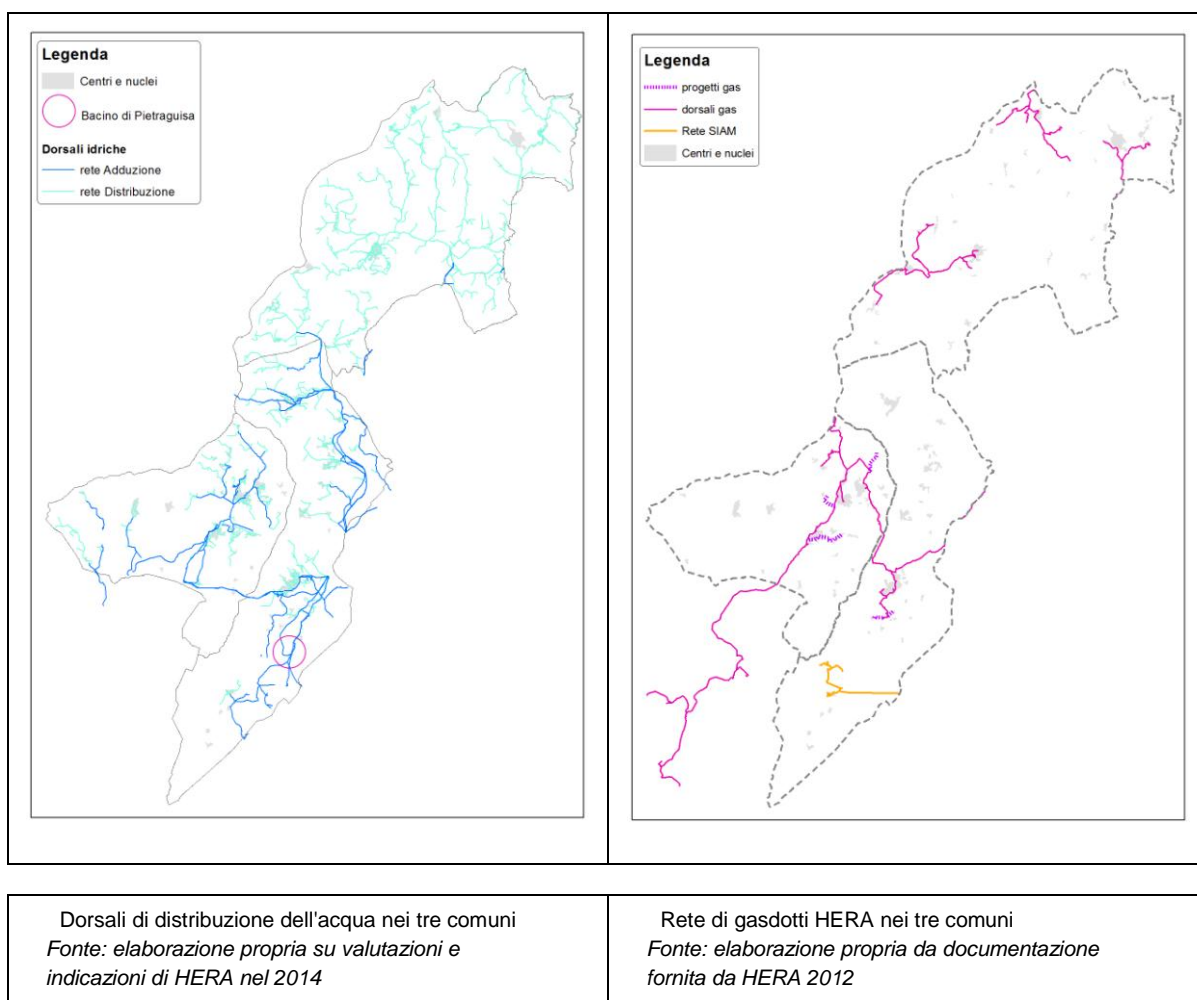
Nella relazione sono espresse inoltre valutazioni per garantire il servizio di adduzione agli ambiti proposti come eleggibili per nuovi insediamenti. Le valutazioni indicano la necessità di realizzare condotte che permettano l'allaccio alle dorsali esistenti o il potenziamento di serbatoi per l'accumulo e la distribuzione locale, per esempio quello di Boccassuolo, di Cà d'Orazio, di Montefiorino o di via Torre a Prignano.

I progetti e le strategie per la garanzia del servizio sono mutate nel tempo. L'intervento più impegnativo mira alla realizzazione di un passante dorsale che colleghi Casa Azzoni con il territorio reggiano, località Roteglia, e da Casa

Azzoni accrescere la portata di servizio in località La Fredda in territorio di Prignano.

La necessità di opportuni potenziamenti dell'impianto in rapporto alla densificazione di centri esistenti o come conseguenza del maggior carico dovuto alle espansioni e alle attività che si potranno insediare sono stati segnalati puntualmente.

Nel comune di Palagano è presente il bacino idrico di Pietraguisa, un'importante riserva che serve diversi comuni dell'appennino modenese.



### 5.3 Provvista e distribuzione di metano

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

Alla rete esistente che misura nel totale circa 72 km è prevista la realizzazione di circa 3,6 km ulteriori di dorsali per il metano che dovrebbero andare a servire Pianezzo e Cà dei Bocci nel territorio di Montefiorino e La Ferrara e Casa Cecchino a Palagano.

La definizione e localizzazione degli interventi di potenziamento dei sistemi nonché gli ulteriori interventi interni agli ambiti di sviluppo, che si renderanno necessari per sostenere le espansioni urbanistiche, saranno tecnicamente valutabili in fase urbanistica attuativa in presenza di dati progettuali di maggior dettaglio. Non è da escludersi comunque la necessità di opportuni potenziamenti dell'impianto in funzione in rapporto alla intensificazione di centri esistenti o

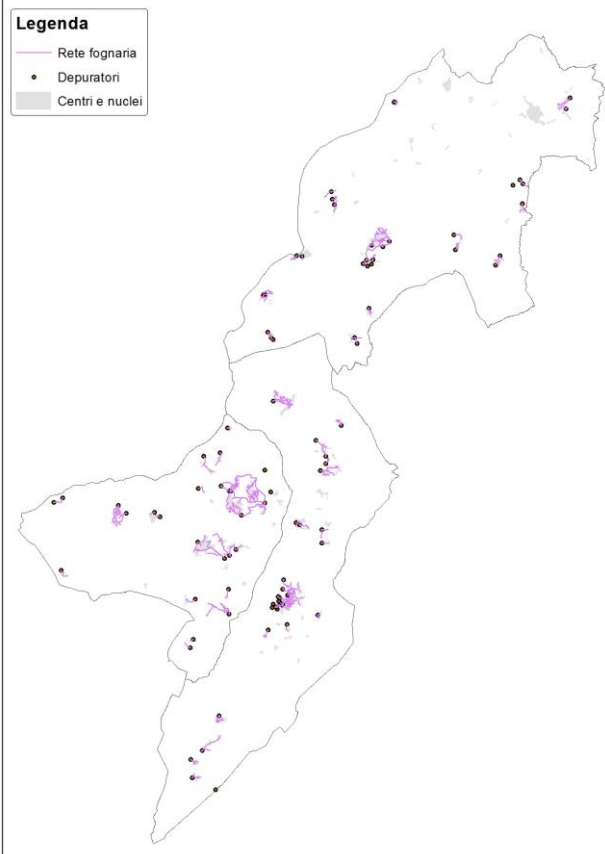
come conseguenza del maggior carico dovuto alle espansioni e alle attività che si potranno insediare.

## 5.4 Lo smaltimento delle acque meteoriche e dei reflui

La rete fognaria di smaltimento di acque meteoriche e reflui urbani è presente in tutti i principali nuclei storici dei tre comuni, con una estensione totale di circa 60 km lineari.

Dalle valutazioni effettuate da HERA sulle ipotesi di localizzazione (aree di studio) e su domande di variante presentate da privati non sono risultate criticità sullo smaltimento delle acque meteoriche.

Sono emerse invece necessità di adeguamenti e integrazioni anche di una certa rilevanza dei sistemi di collettamento e depurazione dei reflui, che possono trovare sinergia nella localizzazione oculata di addizioni insediative. Il prospetto che segue presenta un riepilogo delle esigenze espresse dalle valutazioni di HERA.

interventi necessari secondo HERA	
 <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Rete fognaria</li> <li>• Depuratori</li> <li>■ Centri e nuclei</li> </ul>	<b>Montefiorino</b>
	Realizzazione di un unico impianto di depurazione per l'agglomerato Casola Pianezzo Prada.
	<b>Palagano</b>
	Realizzazione impianto di depurazione a Boccassuolo.
	Realizzazione impianto di depurazione per l'agglomerato Monchio Cà Grande.
	Realizzazione impianto di depurazione per Palagano Monte.
	<b>Prignano</b>
	Realizzazione unico sistema di trattamento per agglomerati Pescarola e Varana e realizzazione dell'impianto di depurazione.
	Creazione di un sistema di collettamento unitario per la località La Fredda da collegarsi alla rete fognaria di Casa Azzoni.
	<p>Smaltimento di acque meteoriche e reflui urbani  <i>Fonte: Elaborazioni proprie da PTCP Modena 2009</i></p>



## 5.5 Lo smaltimento dei rifiuti

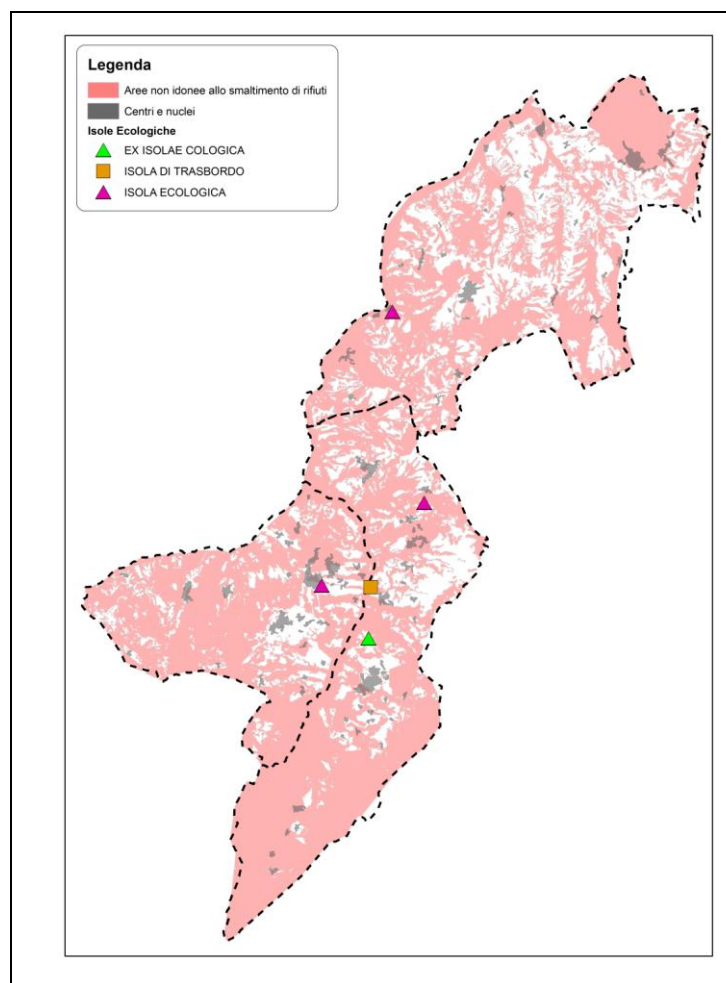
Ogni comune è dotato di un'isola ecologica. Sono tutte posizionate in aree non confliggenti con il contesto.

I rifiuti urbani sono trasportati quotidianamente al termovalorizzatore di Hera a Modena. La stazione di trasbordo in prossimità del ponte di Savoniero serve il trasferimento dei rifiuti da automezzi di modesta portata ad altri di maggiori dimensioni, allo scopo di ridurre la movimentazione dei veicoli e rendere più efficiente ed economico il conferimento agli impianti di recupero e smaltimento.

La chiusura della discarica di Fontanamlera e la conseguente necessità di individuazione di soluzioni idonee a rendere minimo l'impatto ambientale ed economico nella mancanza di siti di smaltimento in prossimità dei comuni modenesi dell'Appennino Modena Ovest è prevista negli strumenti di pianificazione dei

rifiuti ed in particolare nel PPGR approvato nel maggio 2005. Il sistema di gestione dei rifiuti urbani impostato dal piano stesso, predisposto attraverso un processo di partecipazione di tutti gli Enti locali e le amministrazioni interessate, prevede la minimizzazione dei rifiuti, l'incremento della raccolta differenziata e l'avvio a recupero di materia ed energia di tutto quanto possibile.

Lo stesso piano, per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti indifferenziati, prevede lo sfruttamento dell'intera potenzialità del termovalorizzatore di Modena, a cui devono quindi essere destinati i rifiuti provenienti dall'intero territorio provinciale, ed il ricorso alla discarica solo come forma finale di smaltimento dei rifiuti residui.



Gli impianti di smaltimento dei rifiuti solidi.  
Fonte: Elaborazione propria rilievo dei servizi

## **6 Le attrezzature e spazi collettivi**

## 6.1 Le aree per attrezzature e spazi collettivi

La dotazione di attrezzature e spazi collettivi nei tre territori comunali è stata sottoposta a due valutazioni distinte.

Con la prima, di natura quantitativa, è stata accertata la superficie assegnata a tali dotazioni, esistenti allo stato di fatto o previste dalla pianificazione vigente.

Con seconda sono state considerate la distribuzione territoriale e la composizione delle dotazioni, allo scopo di accertarne il grado di rispondenza ad appropriati requisiti di accessibilità e completezza.

Nella nozione di attrezzature e spazi collettivi data dalla legge regionale 20/2000 sono compresi sia quelli che secondo le definizioni del DM 1444/1968 corrispondono ai servizi di quartiere, a cui sono riferiti gli standard di dotazione minima, sia quelli di ambito urbano o sovracomunale, non computabili per lo standard, corrispondenti alle attrezzature generali, soggette a standard appositi.

I servizi di quartiere comprendono verde pubblico, verde attrezzato, asili nido e scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, centri civici e sociali, centri per il culto, mercati di quartiere.

Le attrezzature generali comprendono una vasta gamma di funzioni pubbliche o di interesse pubblico, quali servizi per l'istruzione superiore, strutture sanitarie e ospedali, mercati generali, parchi territoriali, stazioni, musei, cimiteri.

La valutazione delle dotazioni è stata quindi condotta distinguendo le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi su due livelli, in conformità a quanto disposto dall'articolo 66 del PTCP, e anche ai fini della verifica di rispondenza ai rispettivi standard regionali e nazionali:

- livello locale, corrispondente ai servizi di quartiere, che nella realtà territoriale dei tre

comuni servono in realtà ciascun centro abitato nella sua interezza;

- livello territoriale, corrispondente alle attrezzature generali di ambito sia comunale che sovracomunale.

### 6.1.1 La dotazione di livello locale

La legge regionale 20/2000 prescrive una dotazione di aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi qui definite di livello locale non inferiore a 30 metri quadrati per abitante.

Allo scopo di effettuare una verifica di conformità allo standard suddetto delle dotazioni già esistenti sono state individuate quelle già quantomeno di proprietà comunale o che accolgono attrezzature attive e funzionanti, anche se di proprietà di enti o privata.

Nelle tabelle che seguono, i dati risultanti dalle misurazioni sono posti a confronto con il fabbisogno corrispondente agli standard di legge. Nella prima la dotazione esistente è confrontata con il fabbisogno calcolato sulla popolazione residente al 2014, in ragione di 30 metri quadrati per abitante; nella seconda la dotazione prevista dal piano regolatore vigente è valutata in rapporto al numero di abitazioni risultante dalla completa attuazione della capacità insediativa ammessa dai piani, considerando una media di 2,5 abitanti ciascuna, e quindi uno standard di 75 metri quadrati per abitazione.

E' importante osservare che le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi già esistenti sono più che doppie rispetto allo standard regionale, con 78 mq/abitante a Montefiorino, 72 a Palagano e 62 a Prignano.

Dotazioni esistenti Tabella 6.1.1.1a	aree per attrezzature e spazi collettivi di livello locale esistenti mq	standard prescritto dalla legge regionale 20/2000 mq/abitante	popolazione al 2014 abitanti	dotazione minima corrispondente alla popolazione attuale mq	differenze mq
	a	b	c	d=b*c	e=a-d
Montefiorino	172.567	30	2.219	66.570	105.997
Palagano	160.735	30	2.244	67.320	93.415
Prignano sS	235.403	30	3.784	113.520	121.883

Dotazioni previste dai PRG Tabella 6.1.1.1b	aree riservate ad attrezzature e spazi collettivi di livello locale dai piani regolatori mq	standard prescritto dalla legge regionale 20/2000 mq/abitazione	capacità insediativa dei piani regolatori vigenti abitazioni	dotazione minima corrispondente alla capacità insediativa mq	differenze mq
	a	b	c	d=b*c	e=a-d
Montefiorino	423.059	75	4.875	365.625	57.434
Palagano	528.606	75	6.277	470.775	57.837
Prignano sS	468.240	75	5.139	385.525	82.815

### 6.1.2 Le attrezzature e spazi collettivi di livello territoriale

Le attrezzature e spazi collettivi pubblici di livello territoriali comprendono dotazioni sportive di interesse sovracomunale, parchi ed aree di interesse storico-ambientale. Fra queste ricorrono in particolare il parco Santa Giulia a Palagano, l'area di preservazione del Cinghio del Corvo presso Boccassuolo a Palagano, dotazioni sportive nel comune di Palagano e Montefiorino, il parco di Faeto nel comune di Prignano.

La tabella 1 mostra come la dotazione di attrezzature di livello territoriale esistenti ecceda largamente sia la quantità minima prescritta dalla legge regionale 20/2000 in riferimento alla popolazione residente al 2014. Dalla tabella 2, risulta che lo standard è rispettato anche in riferimento alla capacità insediativa prevista dai piani regolatori, ad eccezione del caso di Montefiorino.

Tabella 1	aree per attrezzature e spazi collettivi di livello territoriale esistenti	standard prescritto dalla legge regionale 20/2000	popolazione al 2014	dotazione minima corrispondente alla popolazione attuale	differenze
	mq	mq./abitante	abitanti	mq	mq.
	a	b	c	d=b*c	e=a-d
Montefiorino	47.100	17,5	2.219	38.832	8.267
Palagano	2.182.720	17,5	2.244	39.270	2.143.450
Prignano sS	552.457	17,5	3.784	66.220	486.237

Tabella 2	aree riservate ad attrezzature e spazi collettivi di livello territoriale dai piani regolatori	standard prescritto dalla legge regionale 20/2000	capacità insediativa dei piani regolatori vigenti	dotazione minima corrispondente alla capacità insediativa	differenze
	mq.	mq./abitazione	abitazioni	mq.	mq.
	a	b	c	d=b*c	e=a-d
Montefiorino	128.591	43,5	4.875	212.063	-83.472
Palagano	2.759.931	43,5	6.277	273.050	2.486.882
Prignano sS	552.457	43,5	5.139	223.547	328.911

### 6.1.3 La dotazione di attrezzature e spazi collettivi per insediamenti produttivi

I servizi di quartiere per gli insediamenti produttivi comprendono parcheggi pubblici e verde: di questi è prescritta una dotazione non inferiore al 15% della superficie territoriale.

Il computo delle aree destinate a servizi di quartiere per gli insediamenti produttivi in ambito urbano non assicura il rapporto con le aree produttive esistenti richiesto negli standard come evidenziato dalla tabella sottostante.

Gli insediamenti sono pertanto in una generale condizione di deficit. Gli insediamenti in territorio rurale, non sono stati conteggiati nelle valutazioni qui riportate. Per questi, oltre all'individuazione di opportuni posti auto di servizio all'attività, saranno da prevedere opere di mitigazione paesaggistica.

Tabella 6.1.3.1	aree per attrezzature e spazi collettivi di livello locale in insediamenti produttivi	standard prescritto dalla legge regionale 20/2000	zone produttive in territorio urbano	dotazione minima di standard	differenze	aree per attrezzature e spazi collettivi previste di livello locale in insediamenti produttivi	differenze
	mq	%	mq	mq	mq	mq	mq
	a	b	c	d=b*c	e=a-d	f	g=f-d
Montefiorino	3.483	15%	123.596	17.944	-14.461	6.800	-11.144
Palagano	3.000	15%	95.095	14.264	-11.264	14.300	36
Prignano sS	7.200	15%	131.884	19.783	-12.583	14.500	-5.283

## 6.2 La disponibilità di attrezzature e spazi collettivi

### 6.2.1 La distribuzione territoriale e l'accessibilità

Il territorio montano dei tre comuni presenta per conformazione e assetto insediativo una condizione singolare per quanto riguarda l'accessibilità ai servizi.

Sono concentrati nei capoluoghi le dotazioni sportive principali, i servizi sanitari e quelli scolastici.

I residenti dei centri abitati maggiori risiedono pertanto nel raggio ottimale di accessibilità pedonale ai servizi, nell'ordine dei 400 metri. La popolazione residente nei centri minori può avvalersi del trasporto pubblico, che ne collega la massima parte, soprattutto nei territori di Montefiorino e Palagano.

Per i residenti in nuclei e case sparse, provvedono il trasporto scolastico e i mezzi privati. Più della metà della popolazione residente nei tre comuni accede quindi ai servizi mediante il trasporto pubblico o l'autovettura privata.

### 6.2.2 Le attrezzature e gli spazi collettivi a Montefiorino

La maggior parte delle aree a servizio del comune sono concentrate tra Montefiorino e Vitriola.

Ne è un esempio la dotazione di spazi per la formazione scolastica, completa solo a Montefiorino capoluogo con una dotazione di spazi

che comprende le scuole dell'infanzia, le elementari e le medie. Altre presidi scolastici sono presenti a Farneta.

Per quanto riguarda le aree individuate a dotazione sportiva si trovano nell'intero territorio e in particolare si segnalano l'area presso la centrale idroelettrica di Farneta, e il campo da calcio e una palestra a Farneta, un parco giochi a Macognano ed il resto della dotazione tra Montefiorino e Vitriola. Una particolarità del comune è il lago per la pesca sportiva a Cà de Bocci.

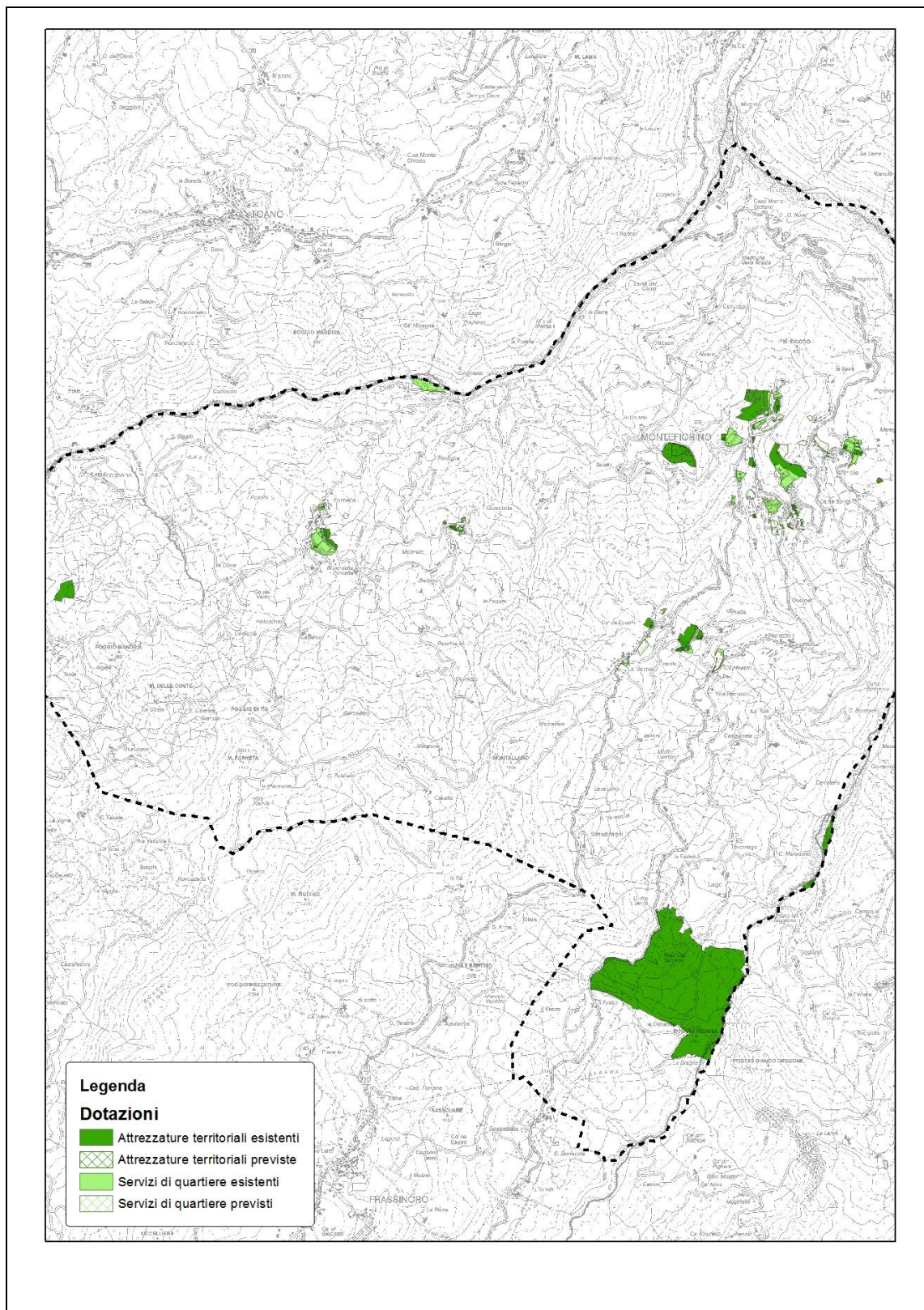
Spazi per centri anziani sono presenti a Vitriola, Gusciola e a La Verna. Questa dotazione di servizi appare particolarmente importante anche in considerazione a quanto espresso nello studio sull'andamento demografico della popolazione residente nei tre comuni.

Spazi individuati come centri civici o luoghi per l'aggregazione di natura comunale sono presenti a Gusciola e a Montefiorino.

Gli spazi per il culto, chiese ed oratori, presenti in molti centri frazionali ed in molti nuclei sparsi.

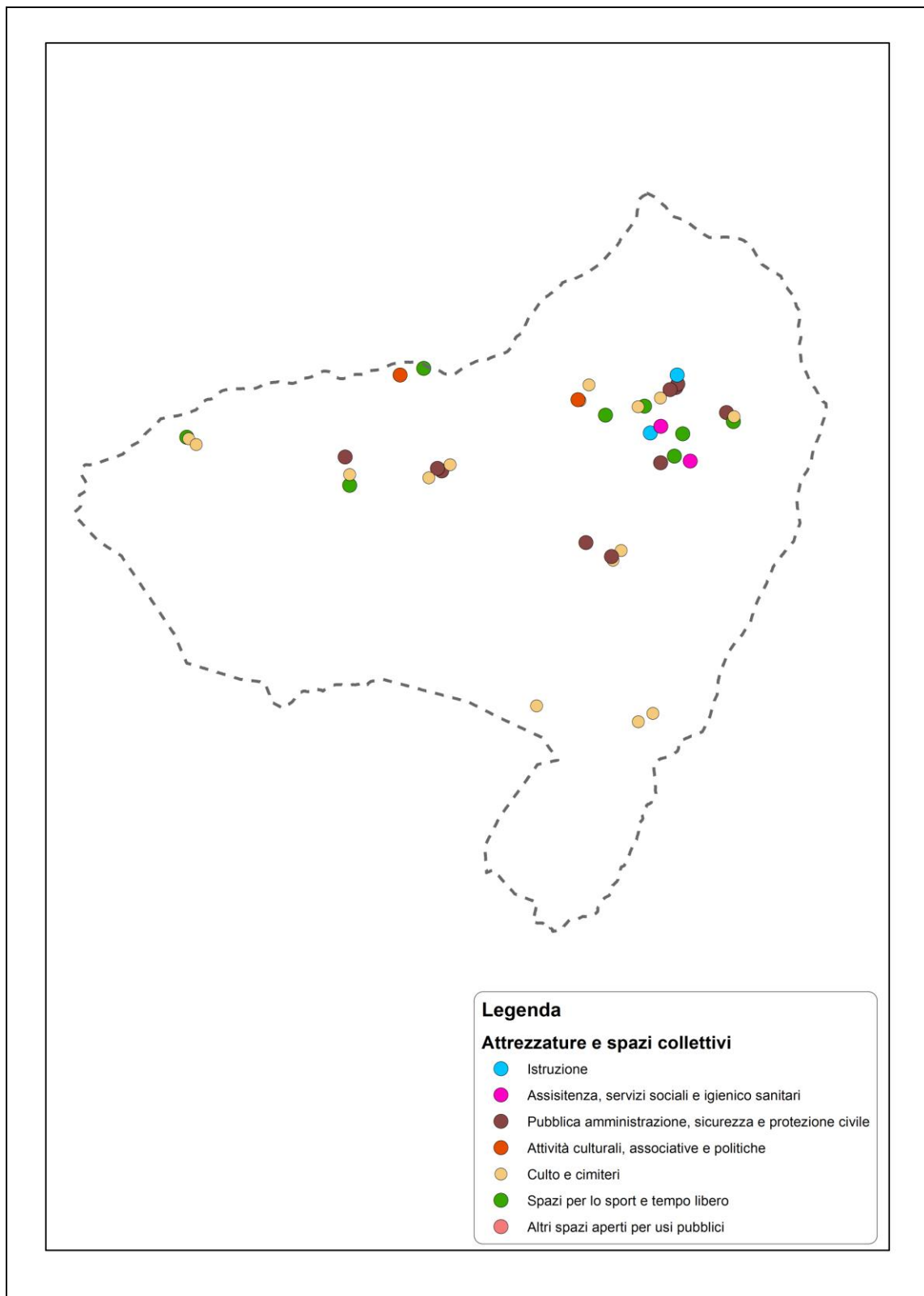
Lo stesso vale per cimiteri, distribuiti sull'intero territorio comunale.

Gli sportelli postali sono a Farneta, a Montefiorino, e a Cà della Poldà, mentre gli sportelli bancari si individuano solo nel capoluogo.



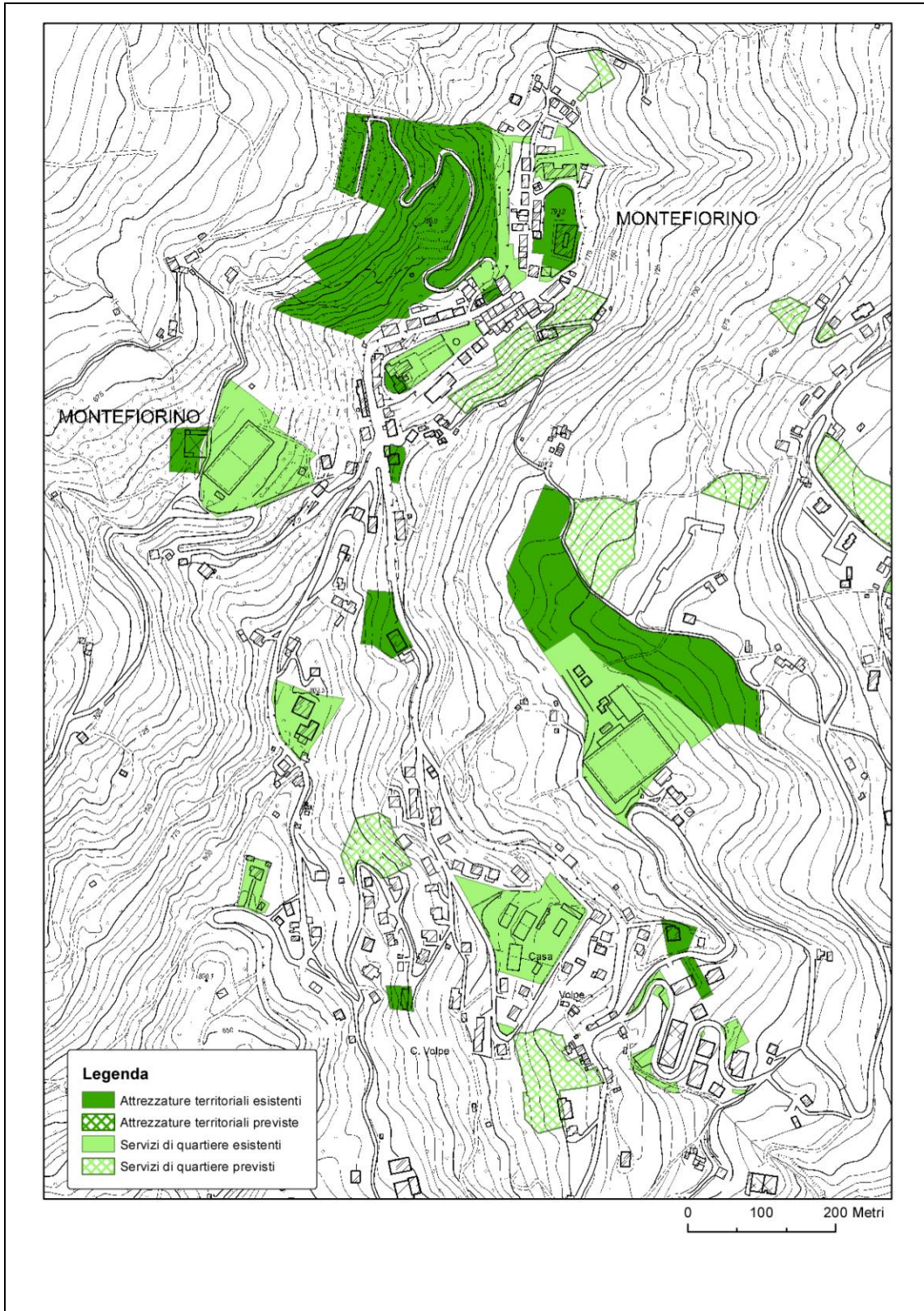
Le aree per *Servizi di quartiere* e *Attrezzature territoriali* esistenti e previste.

*Fonte: Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Montefiorino e da analisi delle dotazioni*



Individuazione dotazioni su piano regolatore di Montefiorino

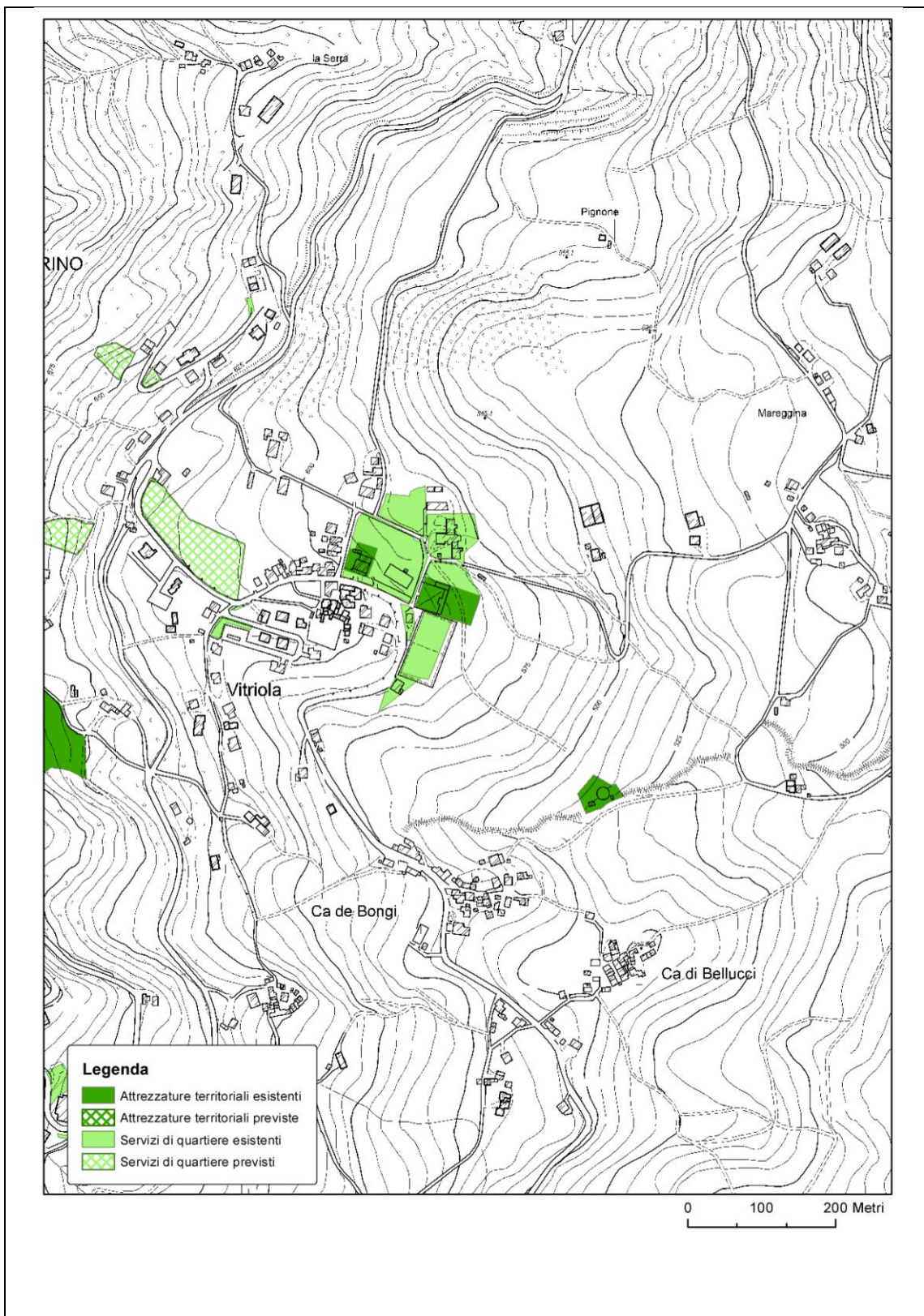
Fonte: Elaborazioni proprie rilevazioni dirette e piani regolatori comuni Comunità Montana Ovest



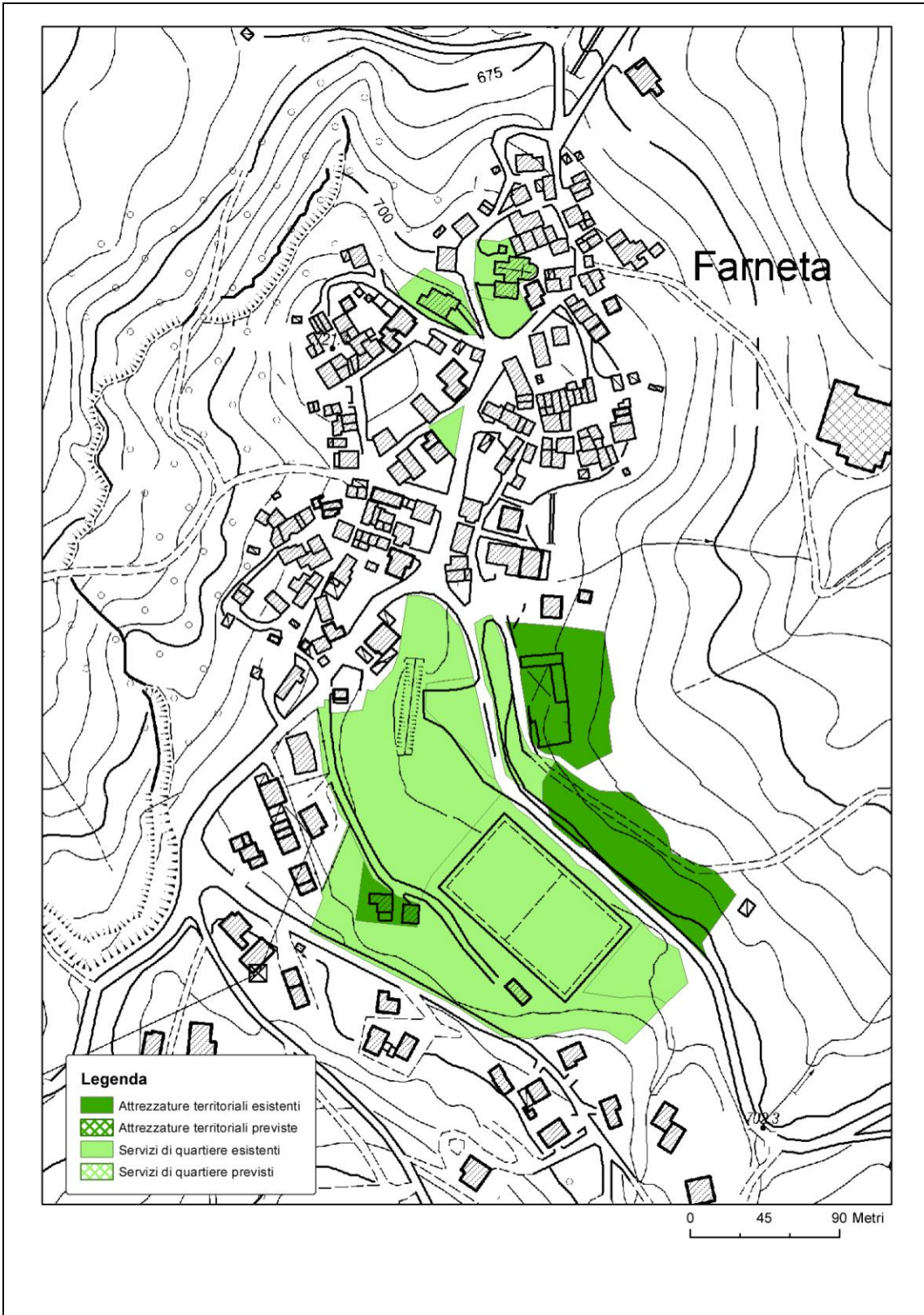
Le aree per *Servizi di quartiere* e *Attrezzature territoriali* esistenti e previste. Estratto del capoluogo Montefiorino.

Fonte: *Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Montefiorino e da analisi delle dotazioni*

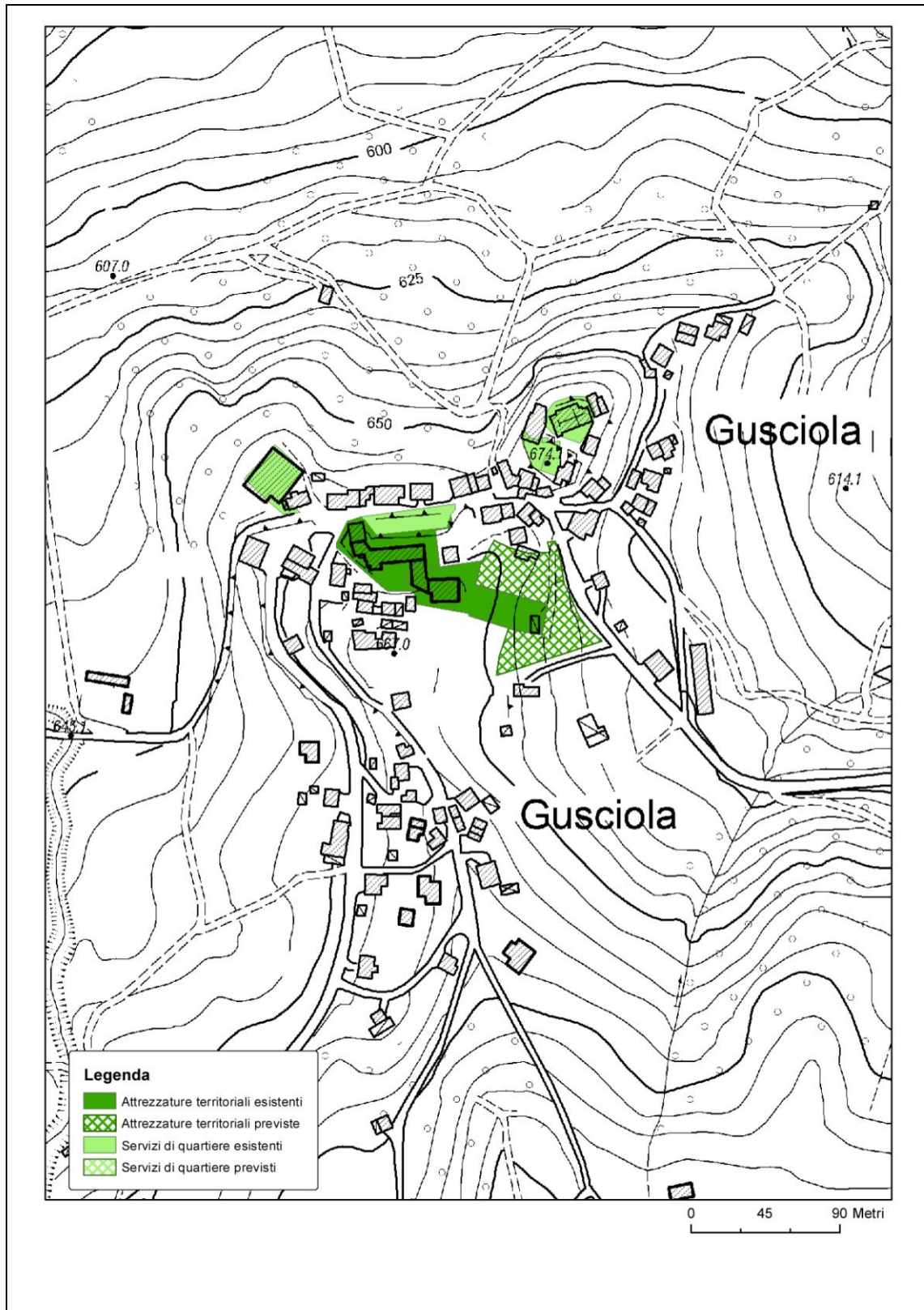




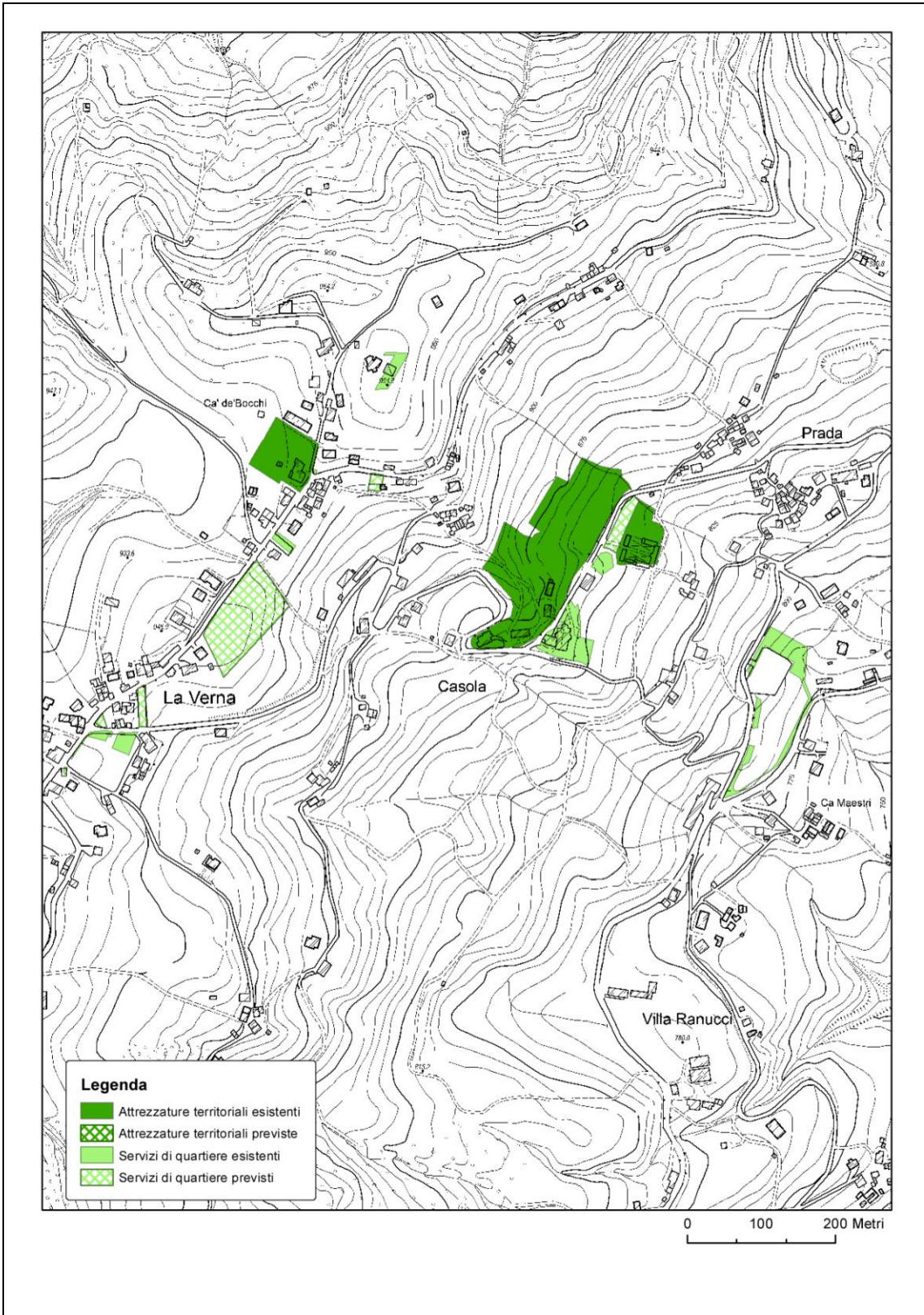
Le aree per Servizi di quartiere e Attrezzature territoriali esistenti e previste. Estratto della frazione di Vitriola.  
 Fonte: Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Montefiorino e da analisi delle dotazioni



Le aree per Servizi di quartiere e Attrezzature territoriali esistenti e previste. Estratto della frazione di Farneta.  
 Fonte: Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Montefiorino e da analisi delle dotazioni

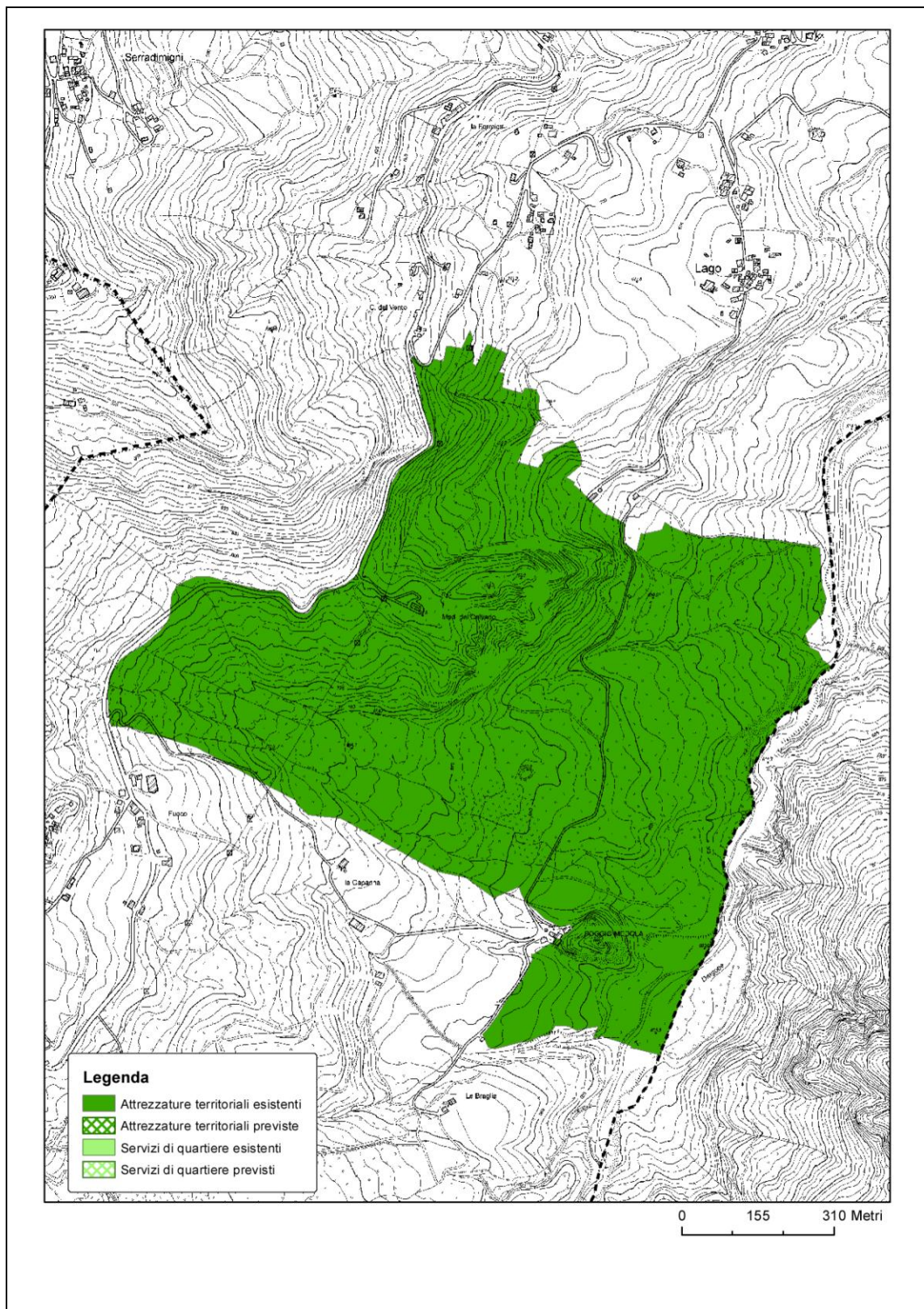


Le aree per Servizi di quartiere e Attrezzature territoriali esistenti e previste. Estratto della frazione di Gusciola.  
Fonte: Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Montefiorino e da analisi delle dotazioni



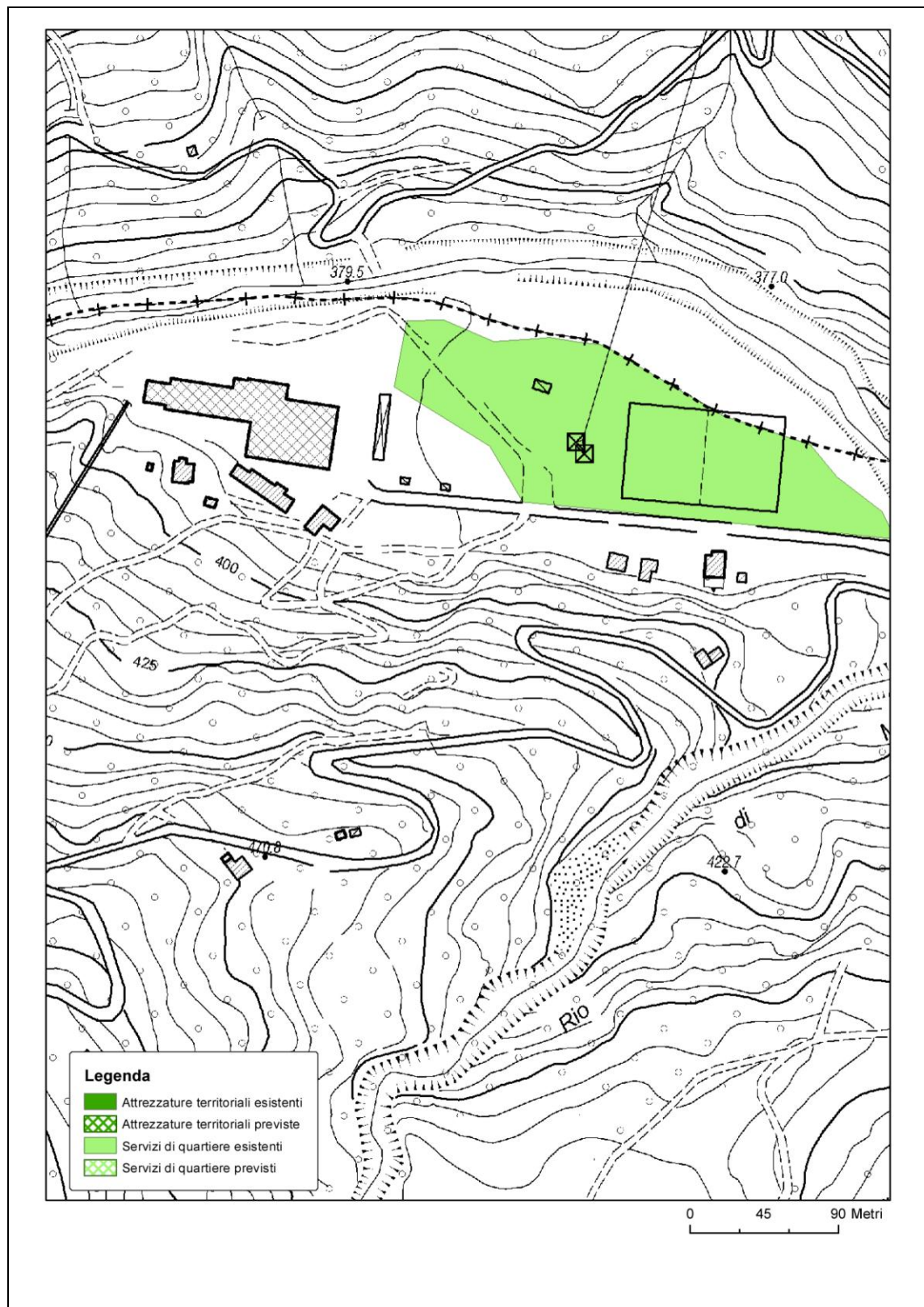
Le aree per *Servizi di quartiere* e *Attrezzature territoriali* esistenti e previste. Estratto della frazione di LA Verna - Casola.

Fonte: *Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Montefiorino e da analisi delle dotazioni*



Le aree per *Servizi di quartiere* e *Attrezzature territoriali* esistenti e previste. Estratto dell'area attrezzata del parco delle Ofioliti

Fonte: *Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Montefiorino e da analisi delle dotazioni*



Le aree per *Servizi di quartiere* e *Attrezzature territoriali* esistenti e previste. Estratto della zona della centrale di Farneta.

Fonte: *Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Montefiorino e da analisi delle dotazioni*

### **6.2.3 Le attrezzature e gli spazi collettivi a Palagano**

Palagano ha una buona dotazione di attrezzature e spazi collettivi. Queste sono localizzate nel capoluogo, così come in alcuni centri frazionali o nuclei storici.

Le dotazioni scolastiche sono presenti solo a Monchio e a Palagano: a Monchio le scuole materne ed elementari mentre a Palagano scuole materne, elementari, medie, e alcuni corsi superiori presso un istituto privato. In tutto il comune mancano quindi nidi per l'infanzia.

Dotazioni sportive sono presenti nei quattro centri maggiori del territorio comunale: Boccassuolo, Palagano, Monchio e Costrignano, con campi da calcio, palestre e spazi all'aperto attrezzati.

Negli stessi nuclei abitativi è garantito un presidio medico che varia dalla presenza di ambulatori del medico di base, alla farmacia.

Il parco di Santa Giulia ricopre una superficie di 28,8 ha e riveste una polarità di interesse storico e ambientale di interesse sovralocale.

Di interesse sovralocale è pure la piattaforma di trasbordo di Savoniero, importante snodo per la gestione dei rifiuti dei comuni della montagna che si somma, nella dotazione per il trattamento dei rifiuti solidi urbani, all'isola ecologica.

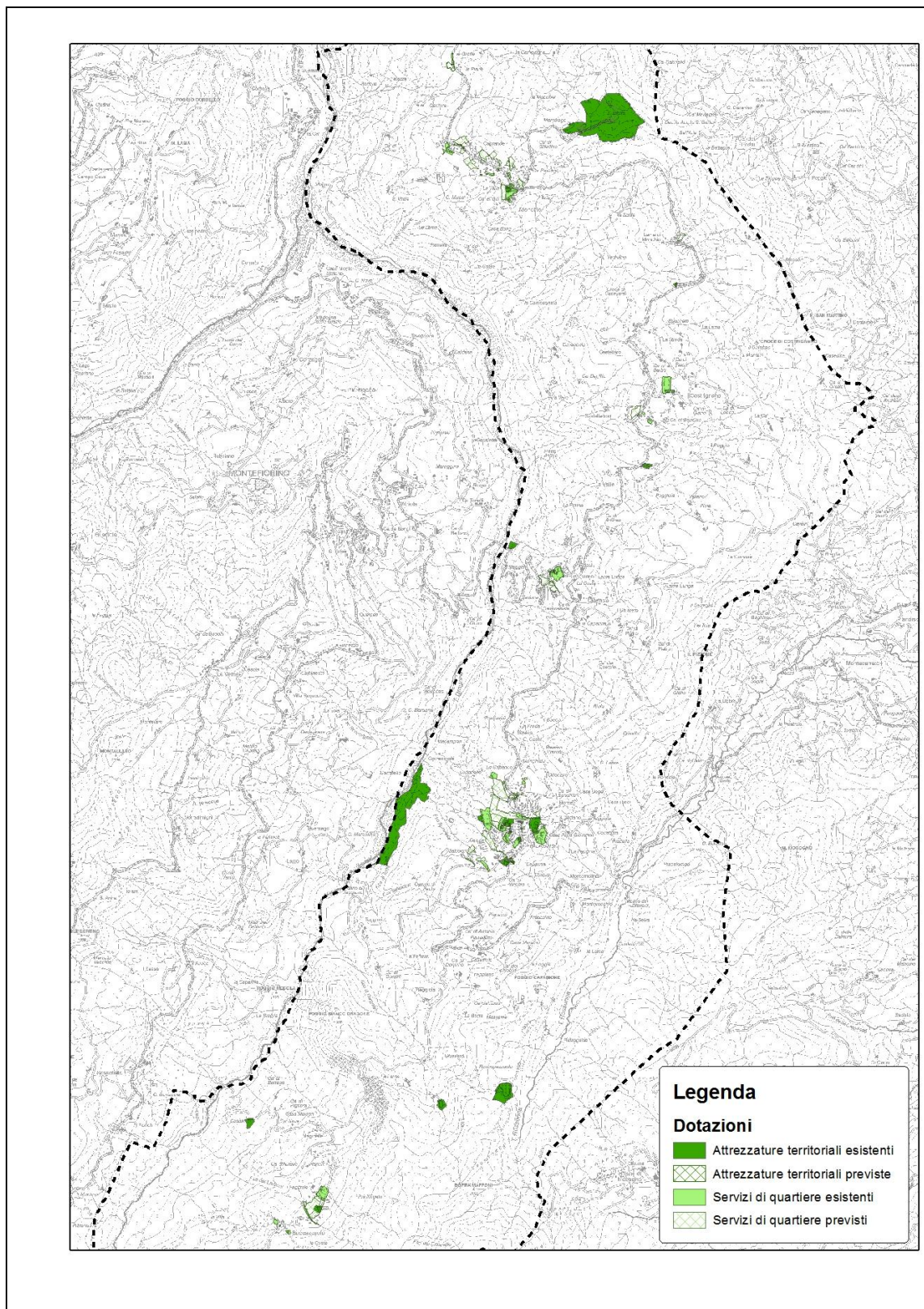
A Palagano capoluogo è presente inoltre l'unico istituto superiore attivo dell'area ovest montana della provincia.

Da preservare la possibilità per i cimiteri di espandersi, in particolare per quello di Monchio, attualmente incluso in una zona forestale.

I luoghi per il culto, chiese e oratori, sono presenti capillarmente sull'intero territorio comunale.

È da rilevare l'assenza di una struttura o una casa protetta per anziani; dato il trend demografico questa sarà una dotazione sempre più importante per la popolazione residente.

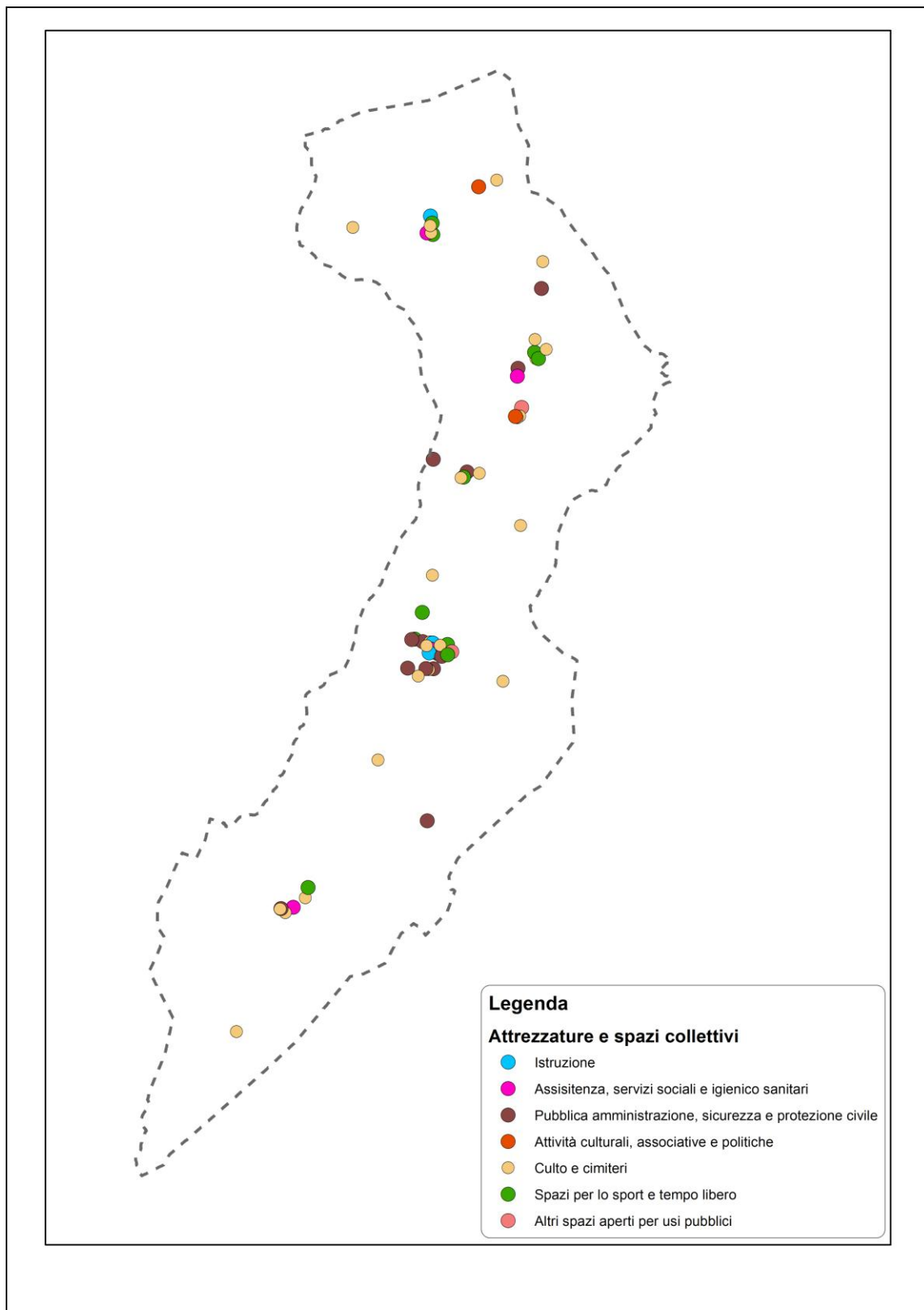
Infine si segnala la presenza di due istituti bancari a Palagano (mancano completamente nei centri frazionali) e una buona dotazione di sedi postali: a Palagano, Boccassuolo, Savoniero e Costrignano.



Le aree per *Servizi di quartiere* e *Attrezzature territoriali* esistenti e previste.

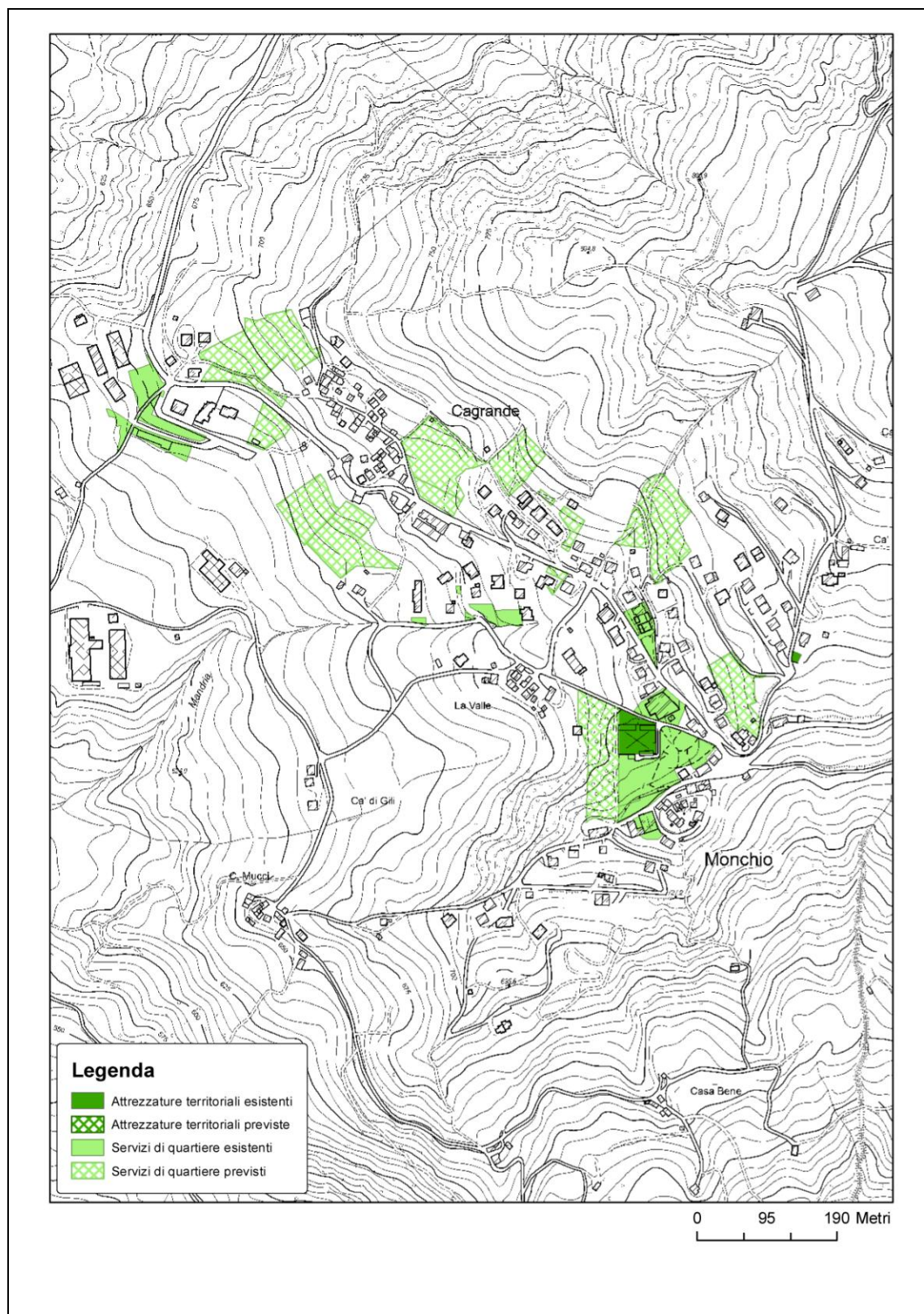
*Fonte: Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Palagano e da analisi delle dotazioni*



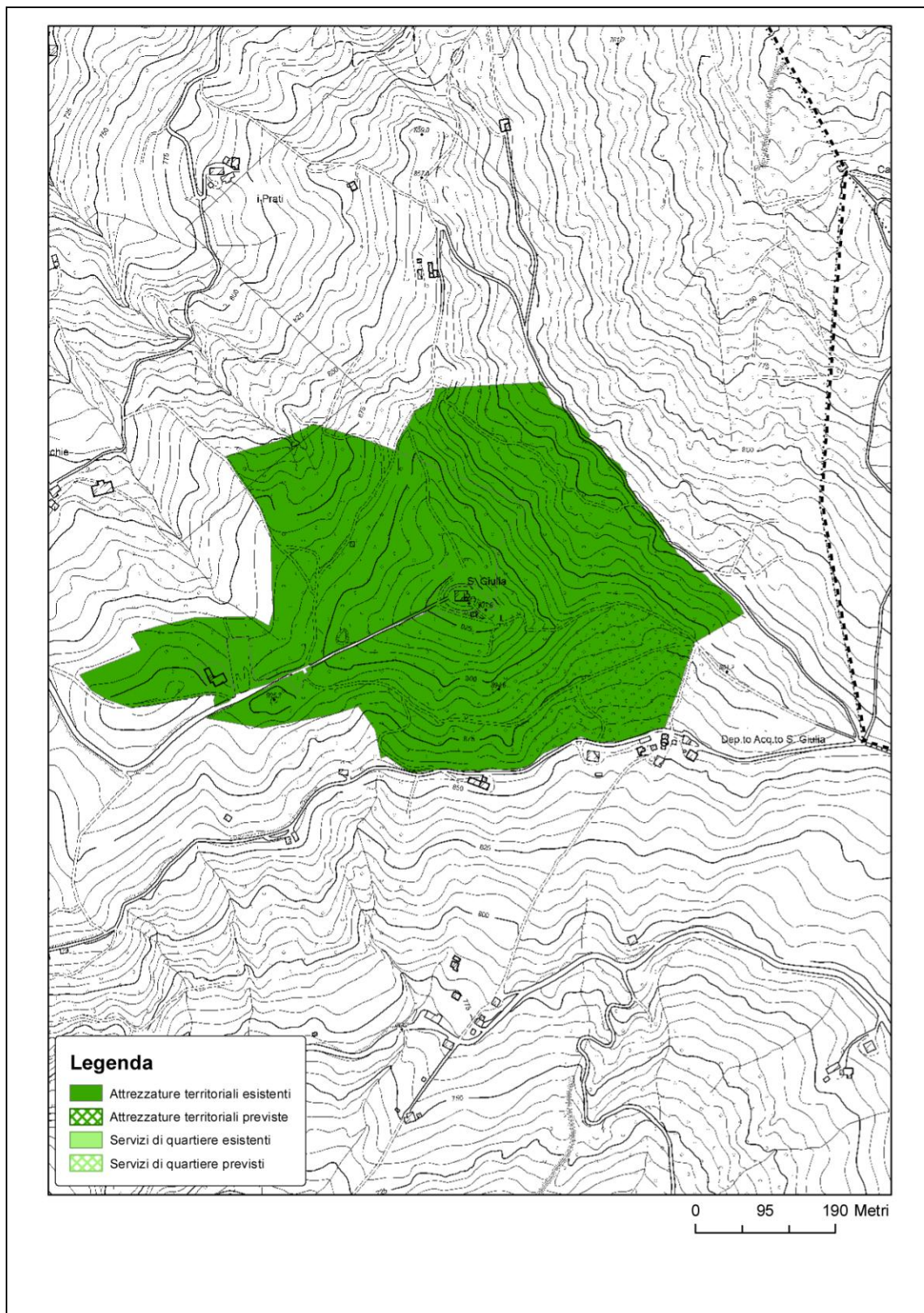


Individuazione dotazioni su piano regolatore di Palagano

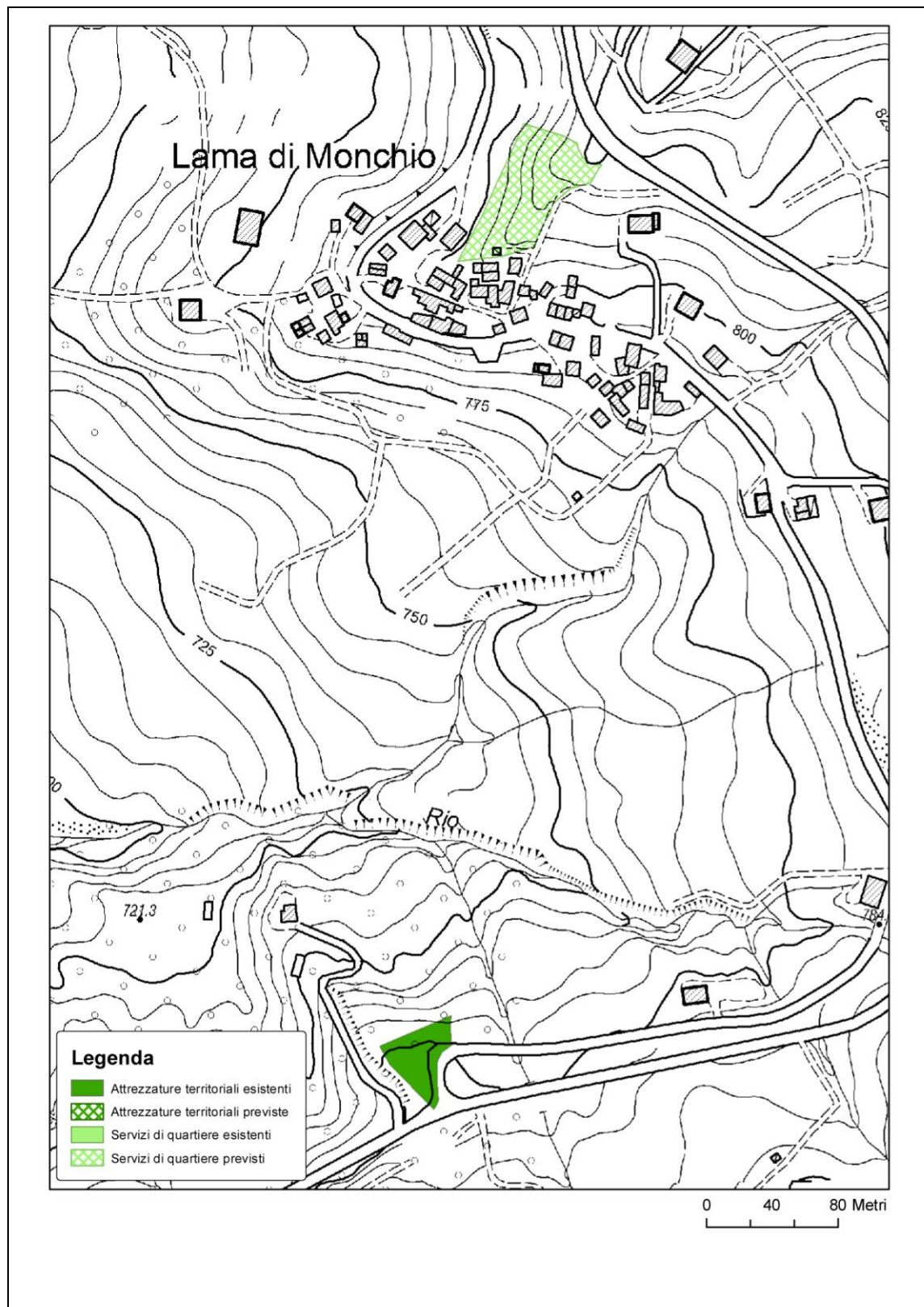
Fonte: Elaborazioni proprie rilevazioni dirette e piani regolatori comuni Comunità Montana Ovest



Le aree per Servizi di quartiere e Attrezzature territoriali esistenti e previste. Estratto della frazione di Monchio.  
Fonte: Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Palagano e da analisi delle dotazioni

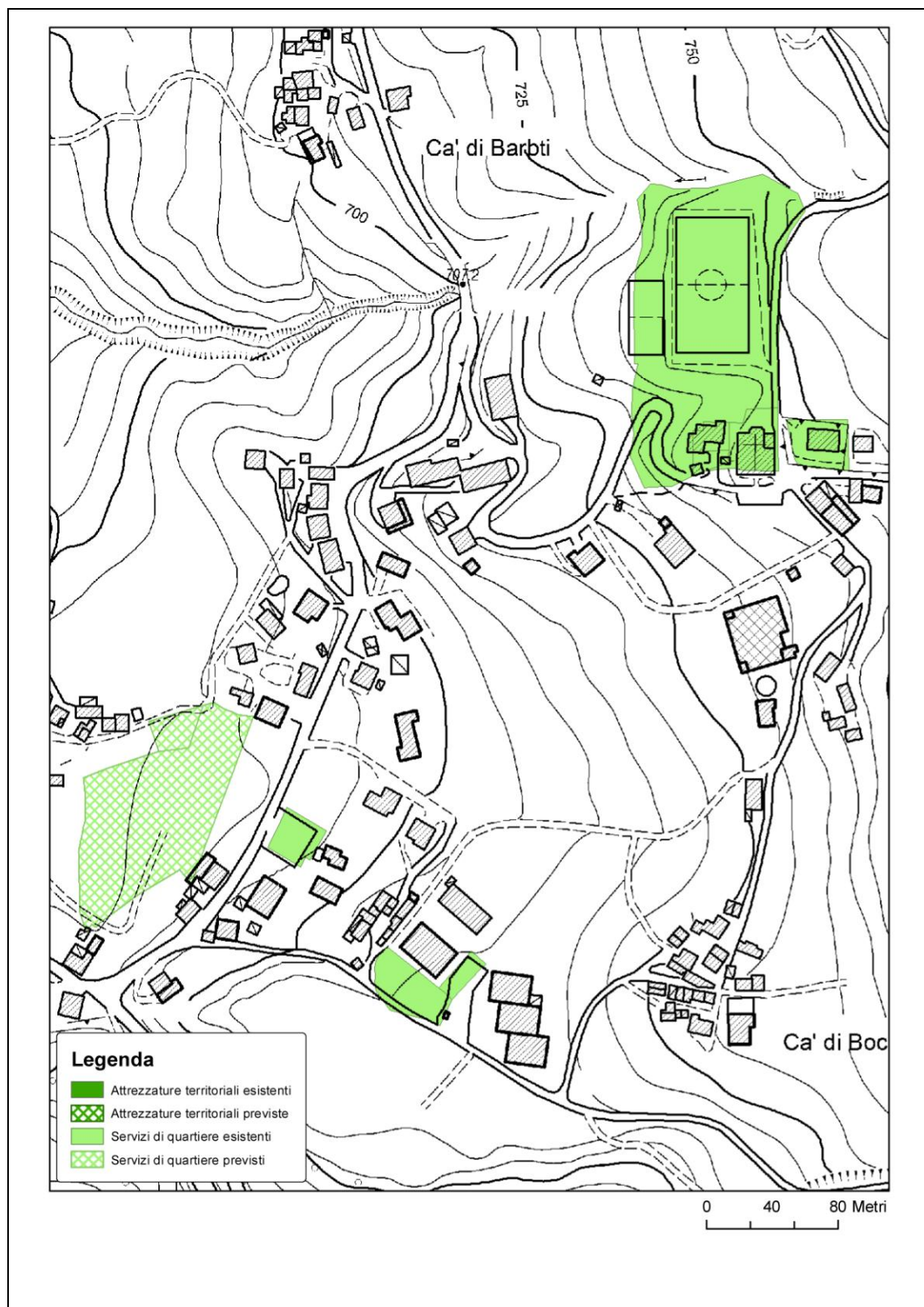


Le aree per Servizi di quartiere e Attrezzature territoriali esistenti e previste. Estratto del parco Santa Giulia.  
 Fonte: Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Palagano e da analisi delle dotazioni



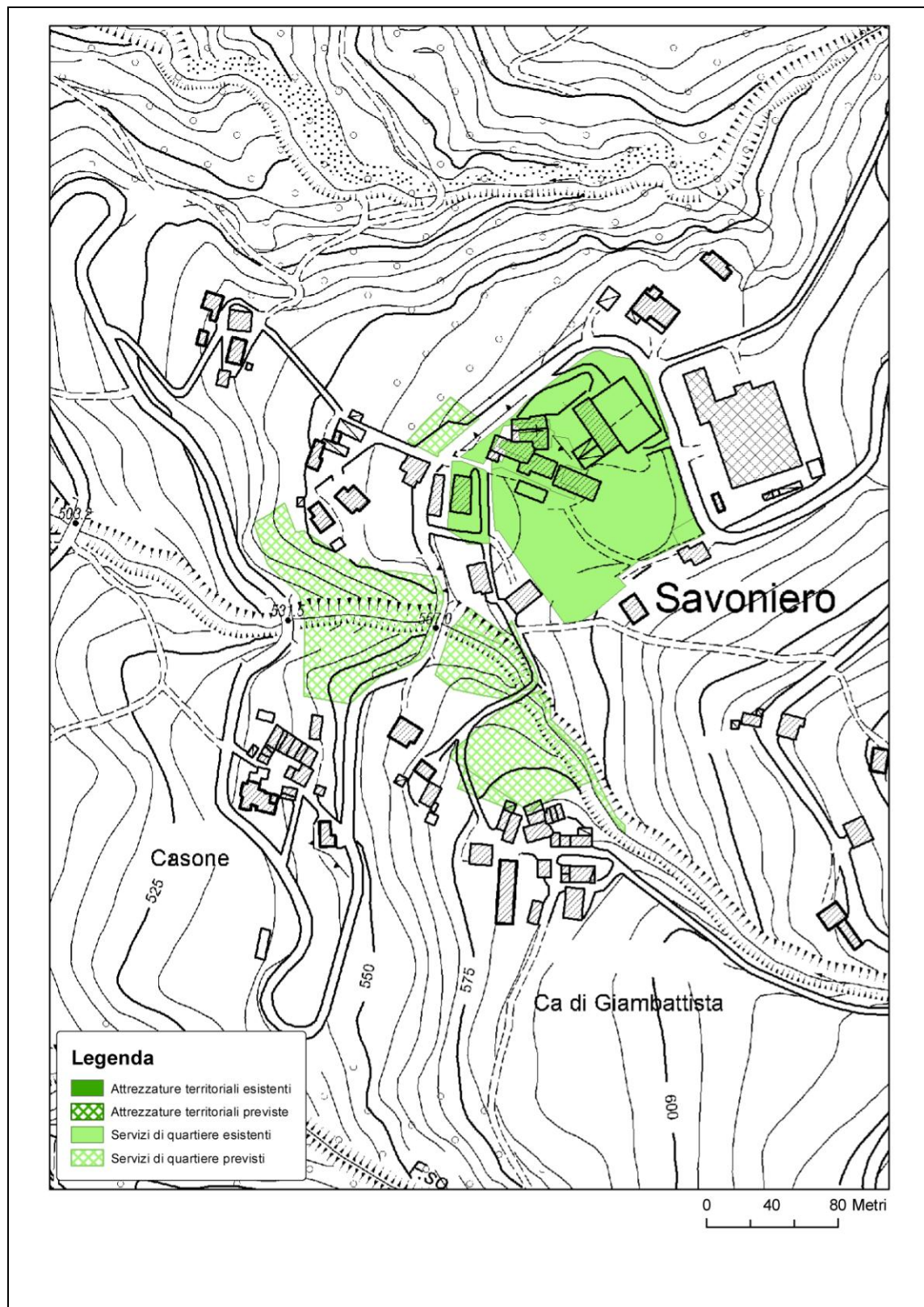
Le aree per *Servizi di quartiere* e *Attrezzature territoriali* esistenti e previste. Estratto della frazione di Lama di Monchio.

Fonte: *Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Palagano e da analisi delle dotazioni*



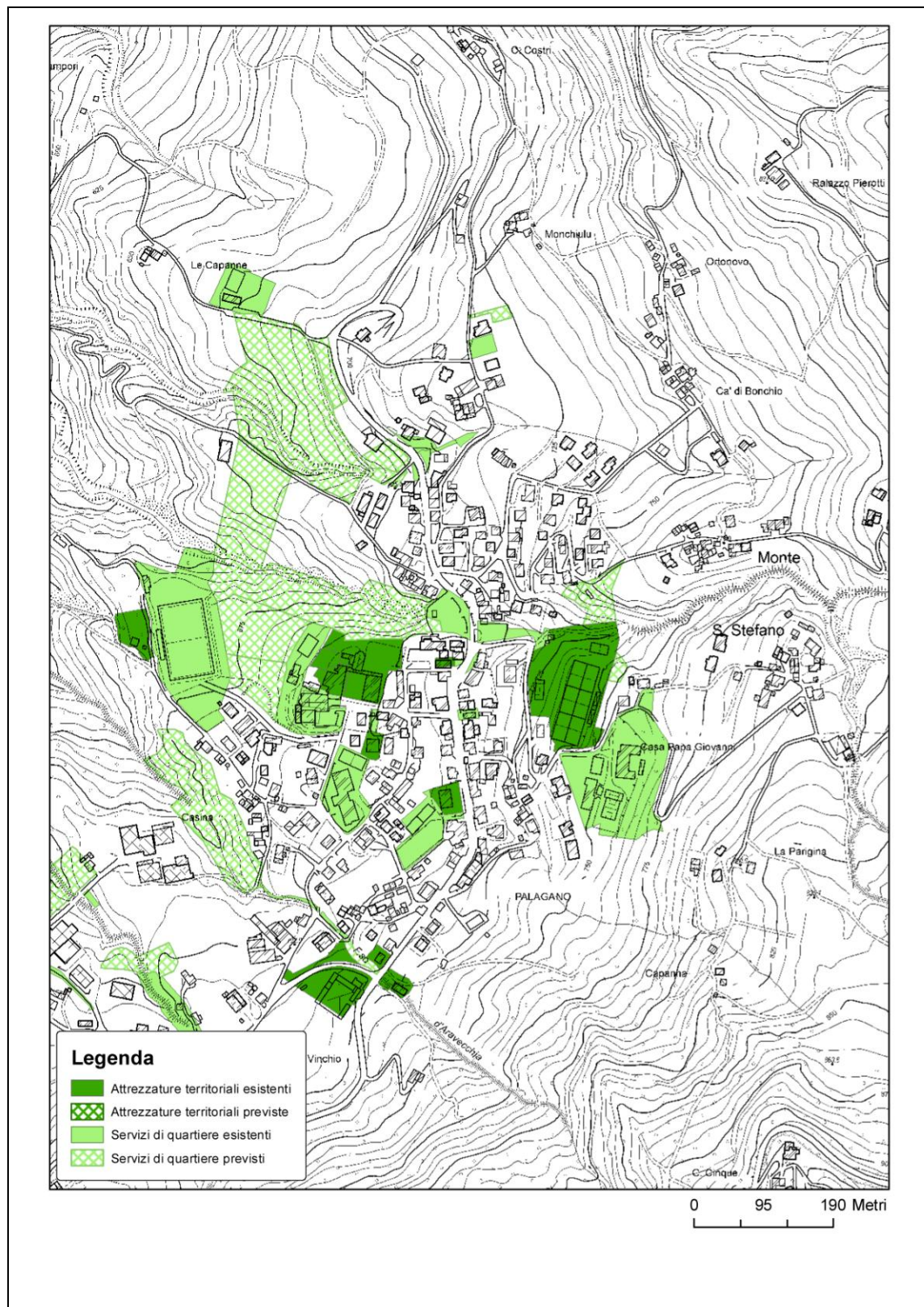
Le aree per Servizi di quartiere e Attrezzature territoriali esistenti e previste. Estratto della frazione di Costrignano.

Fonte: Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Palagano e da analisi delle dotazioni

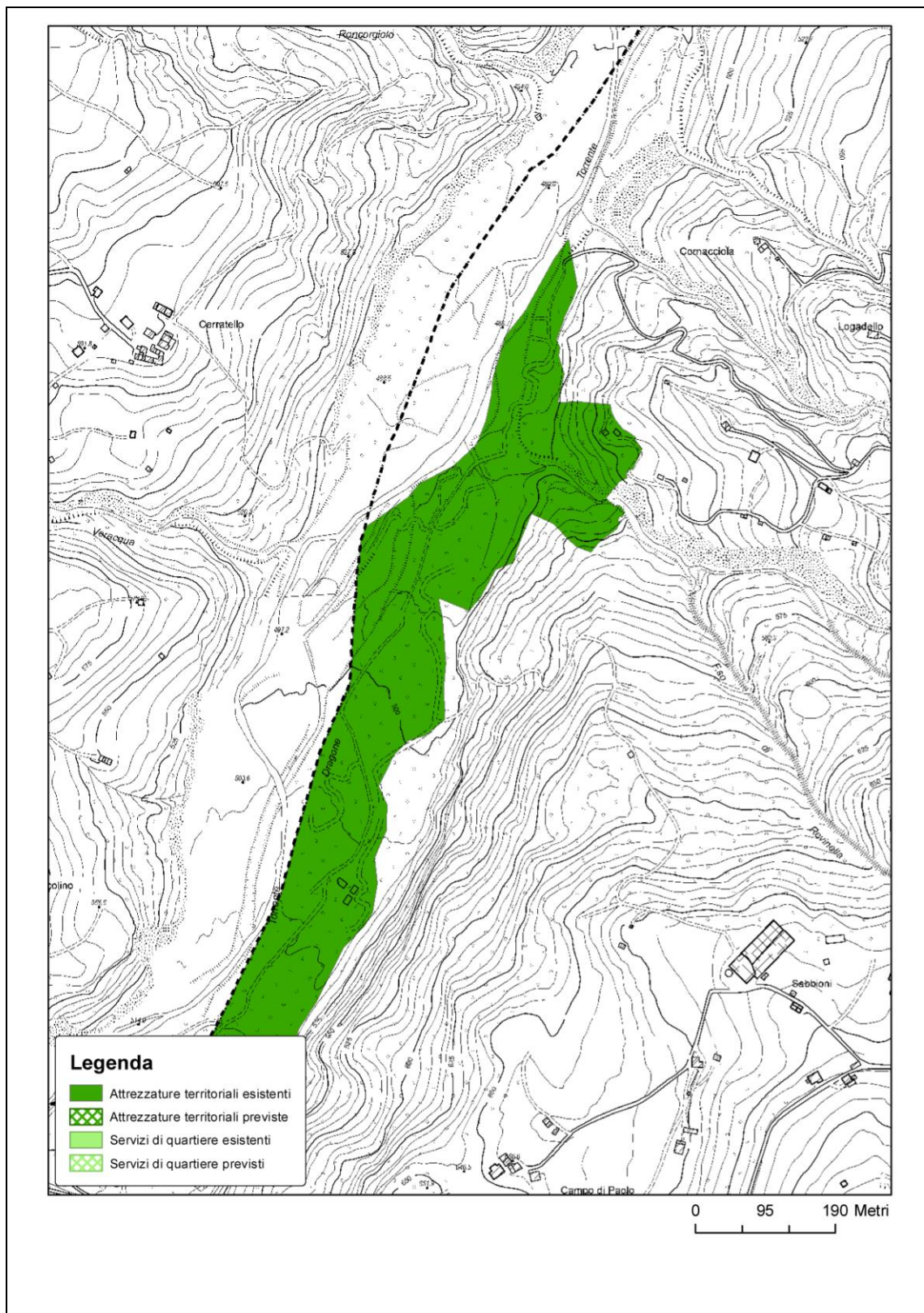


Le aree per *Servizi di quartiere* e *Attrezzature territoriali* esistenti e previste. Estratto della frazione di Savoniero.

Fonte: Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Palagano e da analisi delle dotazioni

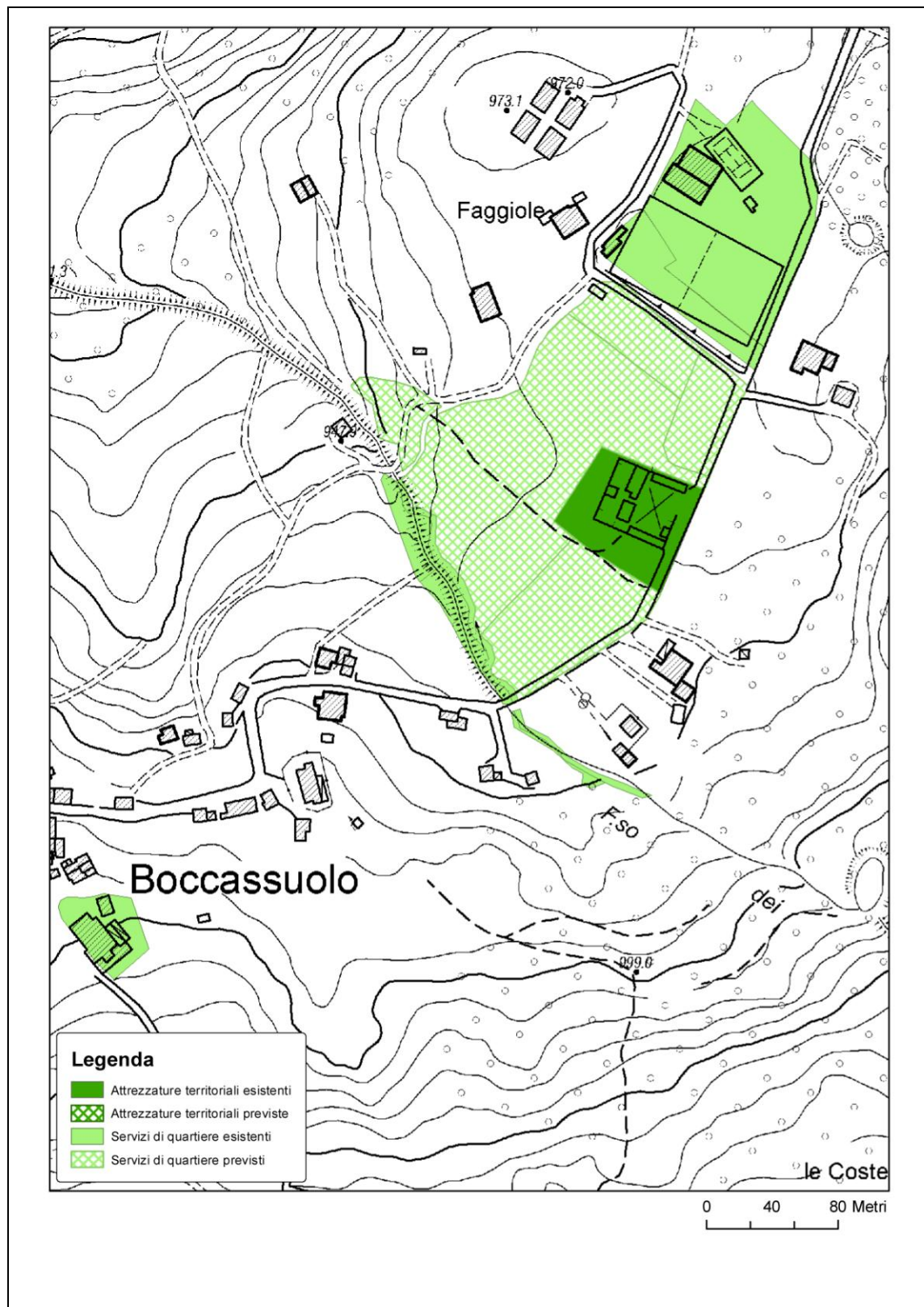


Le aree per Servizi di quartiere e Attrezzature territoriali esistenti e previste. Estratto del capoluogo Palagano.  
Fonte: Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Palagano e da analisi delle dotazioni



Le aree per *Servizi di quartiere* e *Attrezzature territoriali* esistenti e previste. Estratto della pista fuoristrada Dragone.  
 Fonte: Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Palagano e da analisi delle dotazioni





Le aree per *Servizi di quartiere* e *Attrezzature territoriali* esistenti e previste. Estratto dalla frazione di Boccassuolo.

Fonte: *Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Palagano e da analisi delle dotazioni*

#### **6.2.4 Le attrezzature e gli spazi collettivi a Prignano sulla Secchia**

Il comune di Prignano dispone di una dotazione di servizi principalmente concentrata nel capoluogo, Prignano. A questa polarità si aggiungono altri tre centri frazionali con una dotazione di servizi che comprende servizi scolastici, centri civici e di culto e dotazioni sportive: Saltino, Montebaranzone e Pigneto.

Scuole per l'infanzia si trovano a Saltino, Prignano, La Fredda e a Montebaranzone.

Il completamento del percorso scolastico è possibile solo a Prignano (scuola infanzia, materna, elementare, media e secondaria di I grado) mentre a Pigneto è possibile seguire il percorso scolastico fino alla fine delle scuole primarie.

Sportelli della posta sono presenti a Casa Azzoni, Poggiolbianco, Montebaranzone e Prignano.

Un centro civico è presente in quasi tutti i centri frazionali, Montebaranzone, Saltino, La Pioppa, Pescarola di Sopra e Pigneto, nonché a Prignano con il municipio.

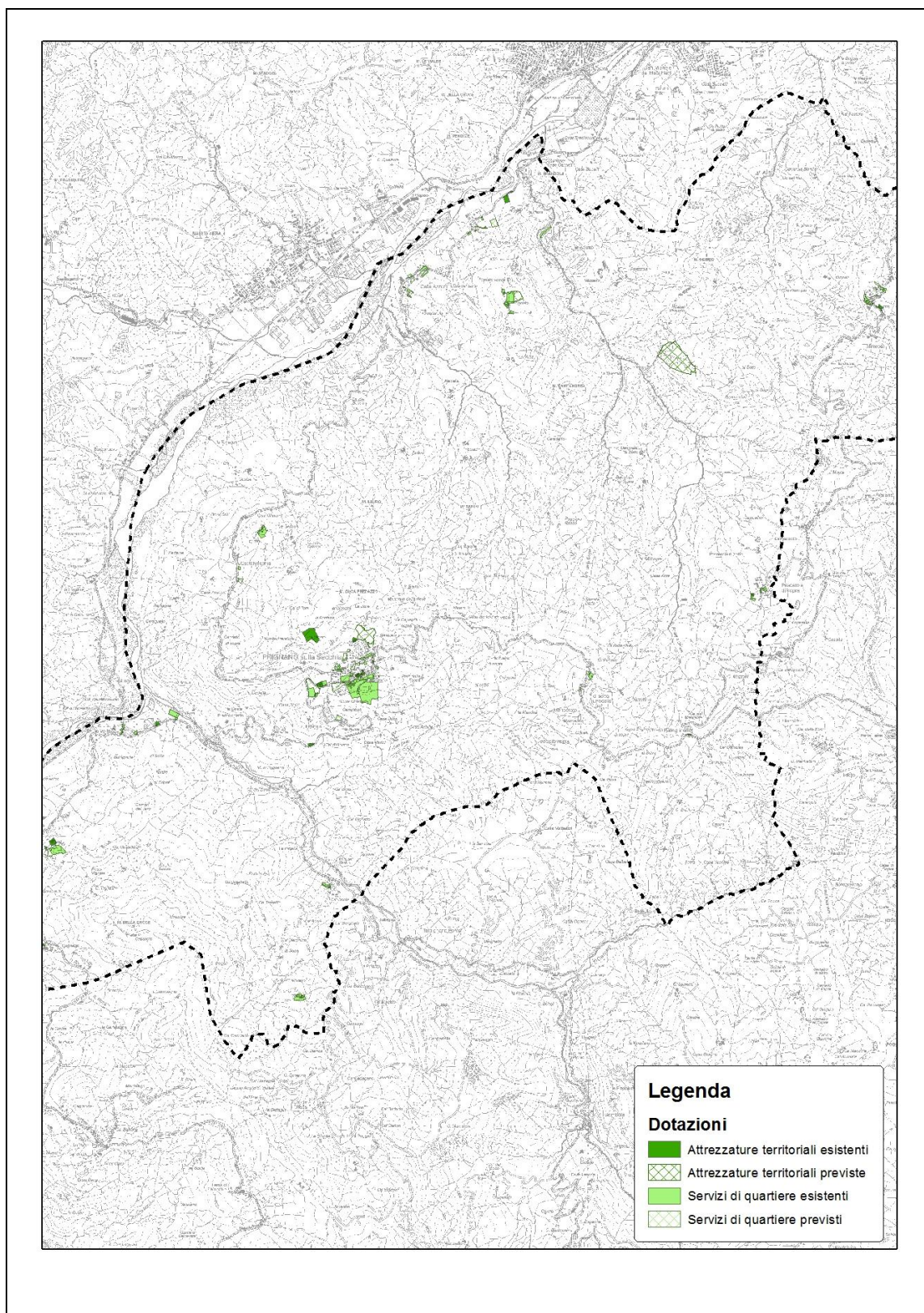
L'intero territorio garantisce una buona dotazione di spazi per la pratica dello sport, in particolare per quanto riguarda campi da calcio e palestre con aree presenti a Pigneto, Prignano, Saltino e Montebaranzone.

Gli spazi per il culto (cattolico) siano essi chiese o oratori sono diffusi capillarmente sull'intero territorio. Lo stesso vale per i cimiteri, presenti in tutti i centri frazionali.

I presidi medici sul territorio così come le gli sportelli bancari sono concentrati a Prignano.

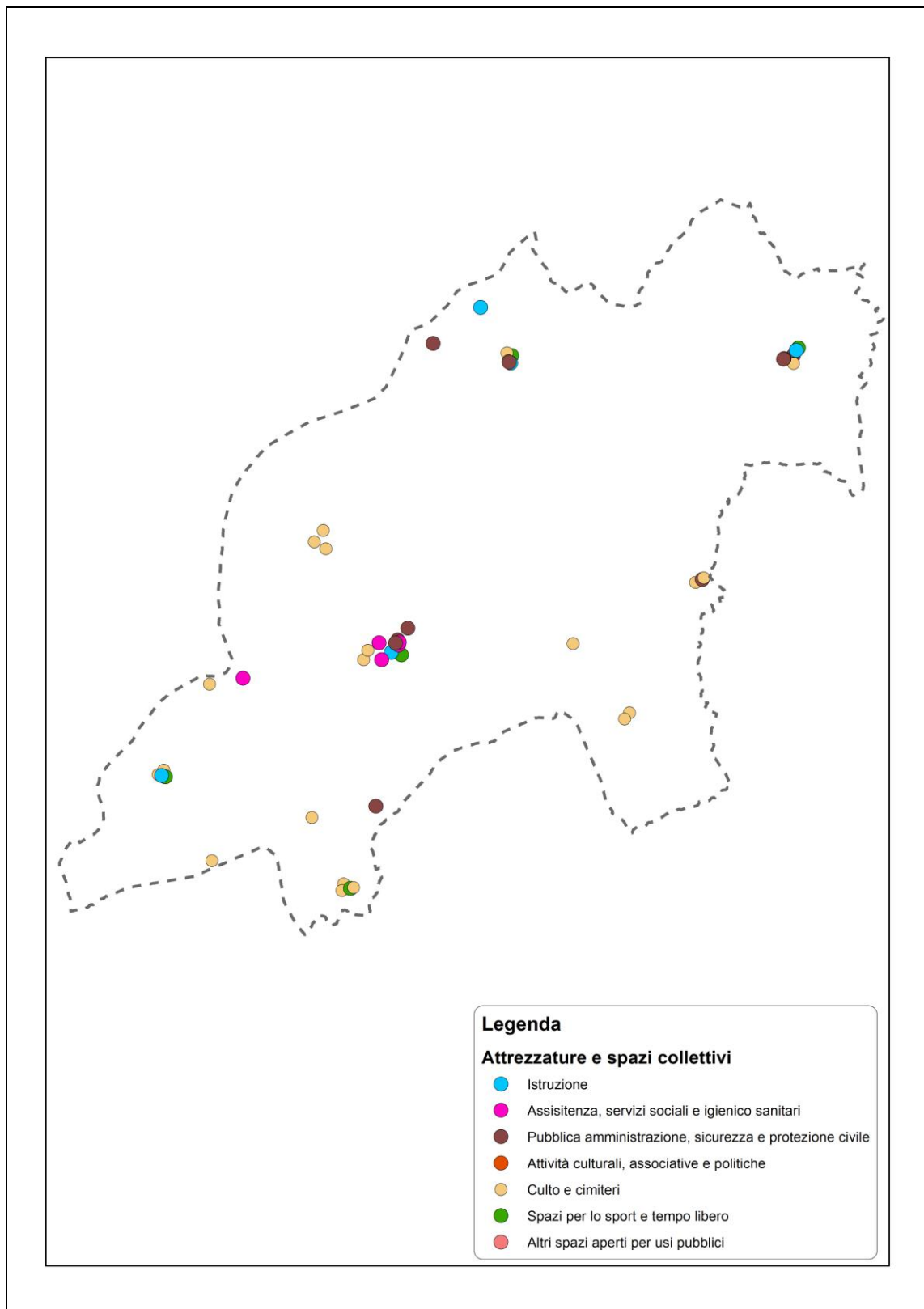
Il presidio dei carabinieri si trova in centro a Prignano.

L'unica isola ecologica dell'intero territorio è localizzata a La Volta.



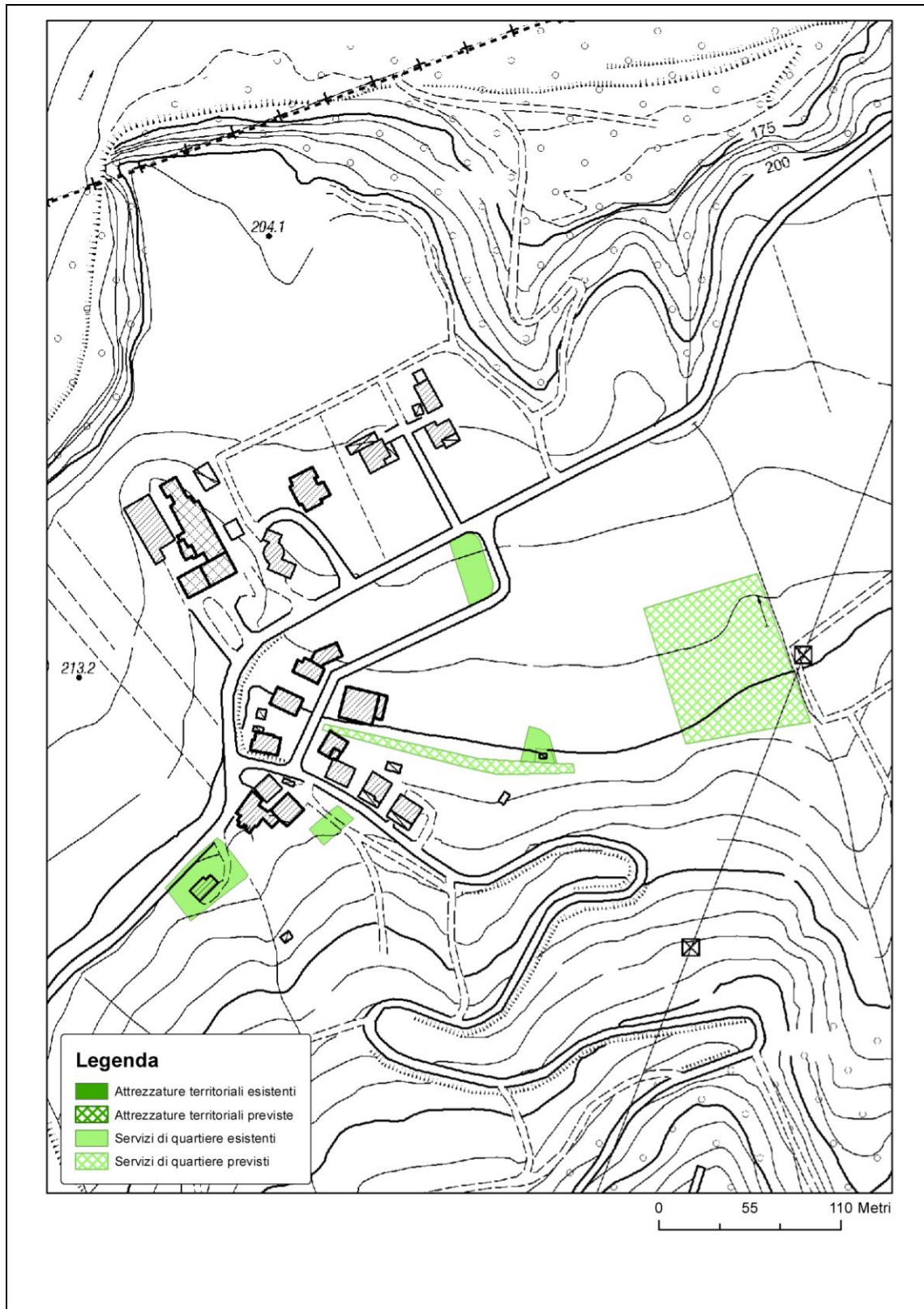
Le aree per *Servizi di quartiere* e *Attrezzature territoriali* esistenti e previste.

Fonte: *Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Prignano e da analisi delle dotazioni.*



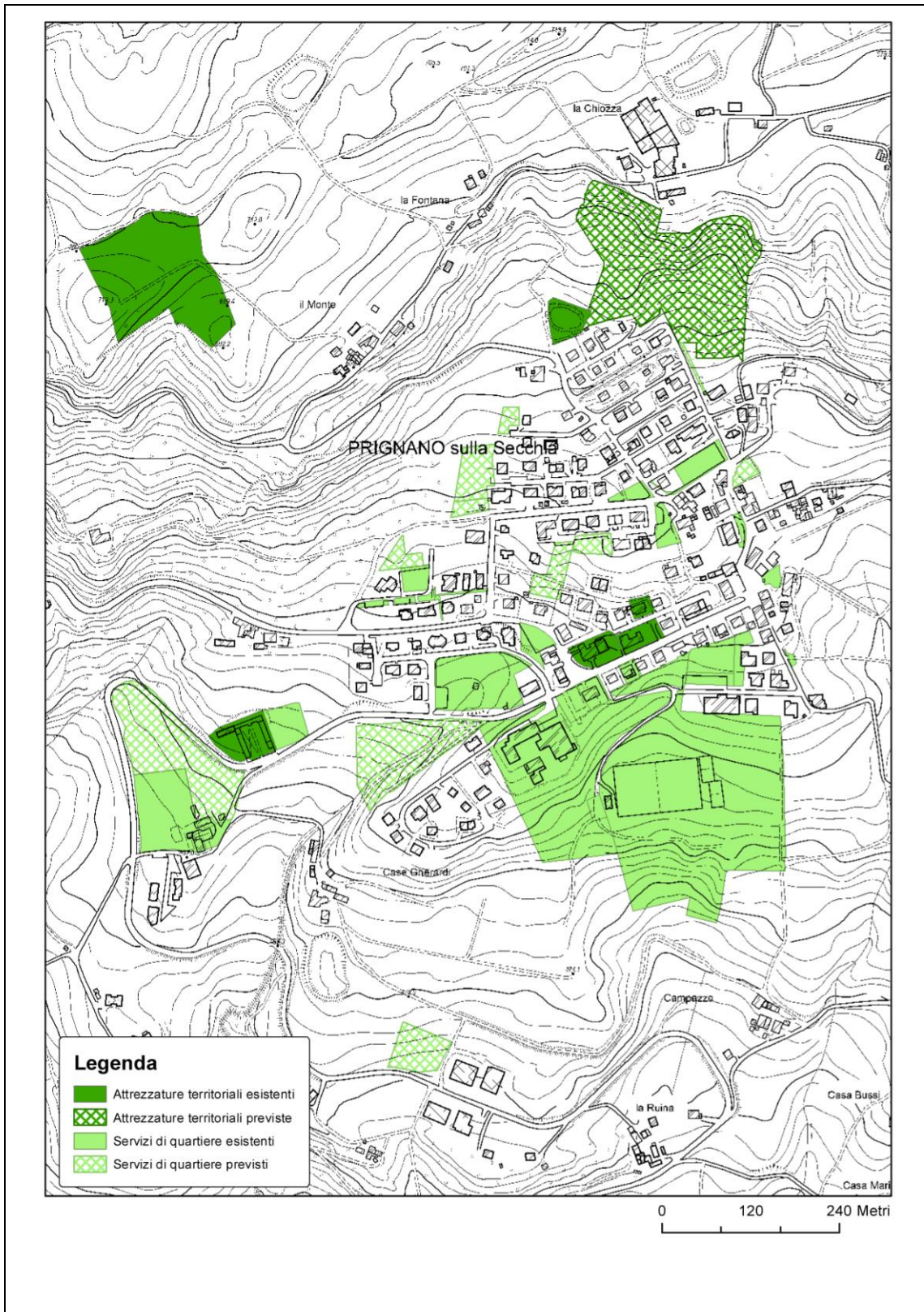
Individuazione dotazioni su piano regolatore di Prignano

Fonte: Elaborazioni proprie rilevazioni dirette e piani regolatori comuni Comunità Montana Ovest

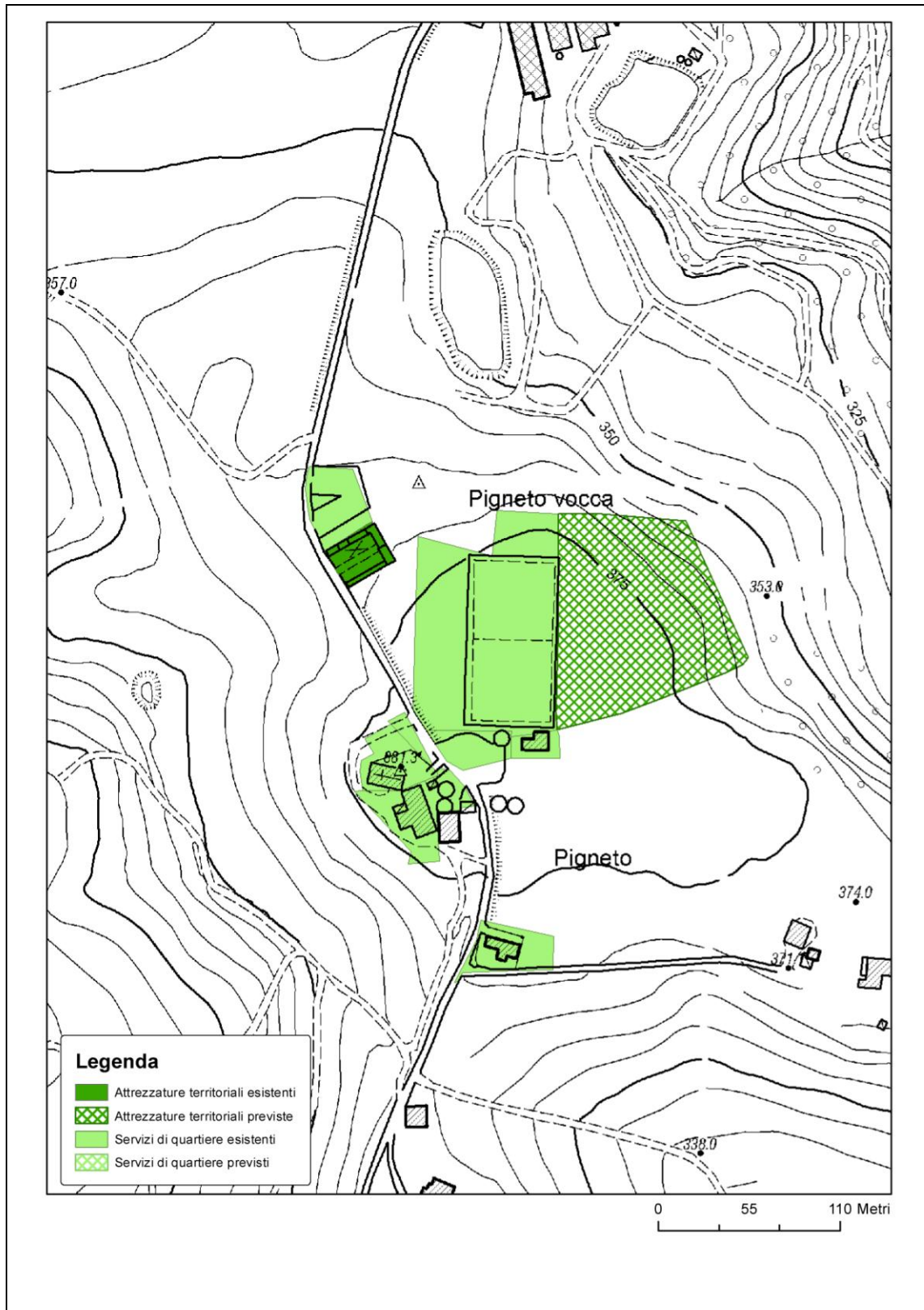


Le aree per *Servizi di quartiere* e *Attrezzature territoriali* esistenti e previste. Estratto della frazione di La Fredda.

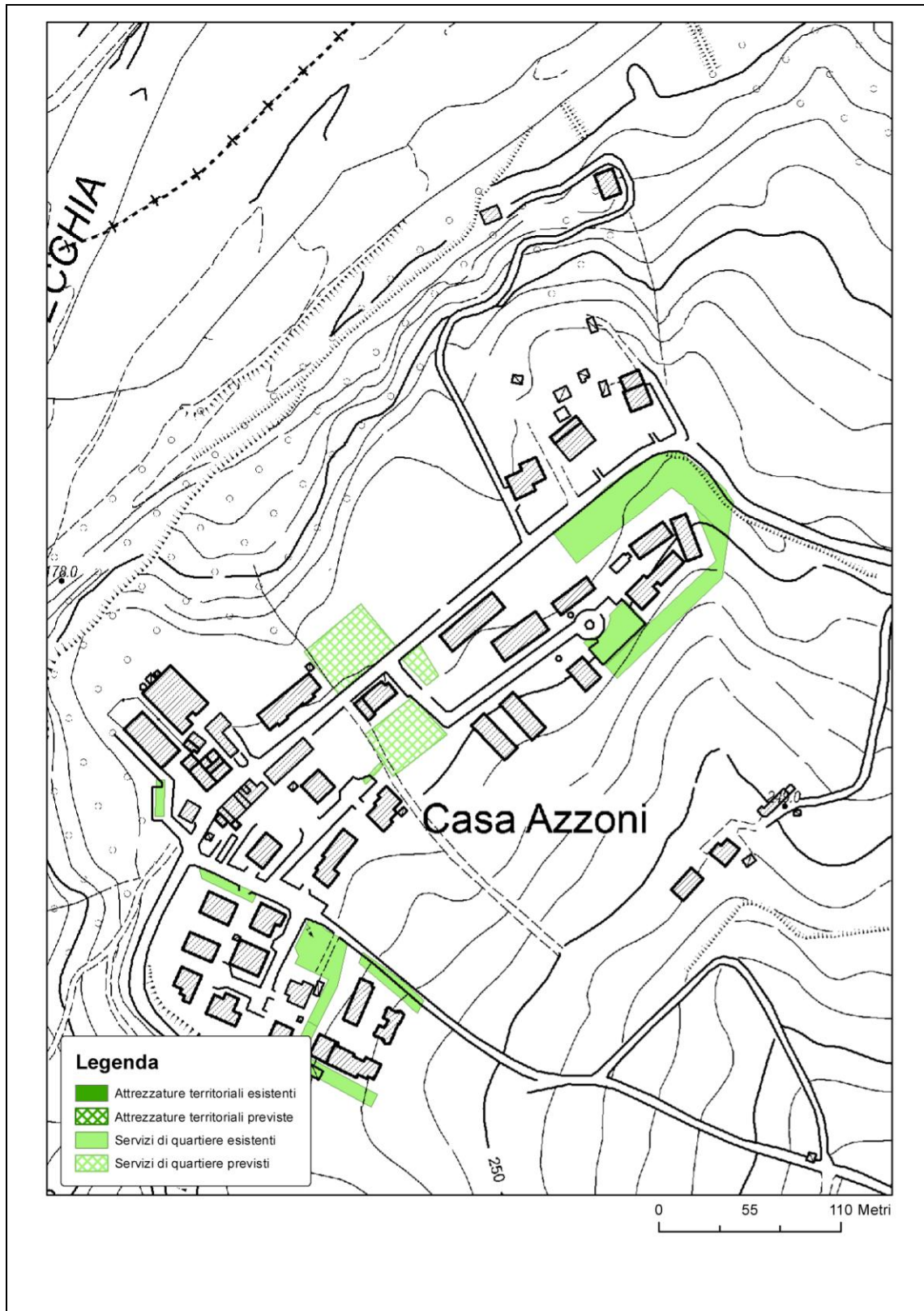
Fonte: *Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Prignano e da analisi delle dotazioni*



Le aree per Servizi di quartiere e Attrezzature territoriali esistenti e previste. Estratto nel capoluogo Prignano.  
Fonte: Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Prignano e da analisi delle dotazioni



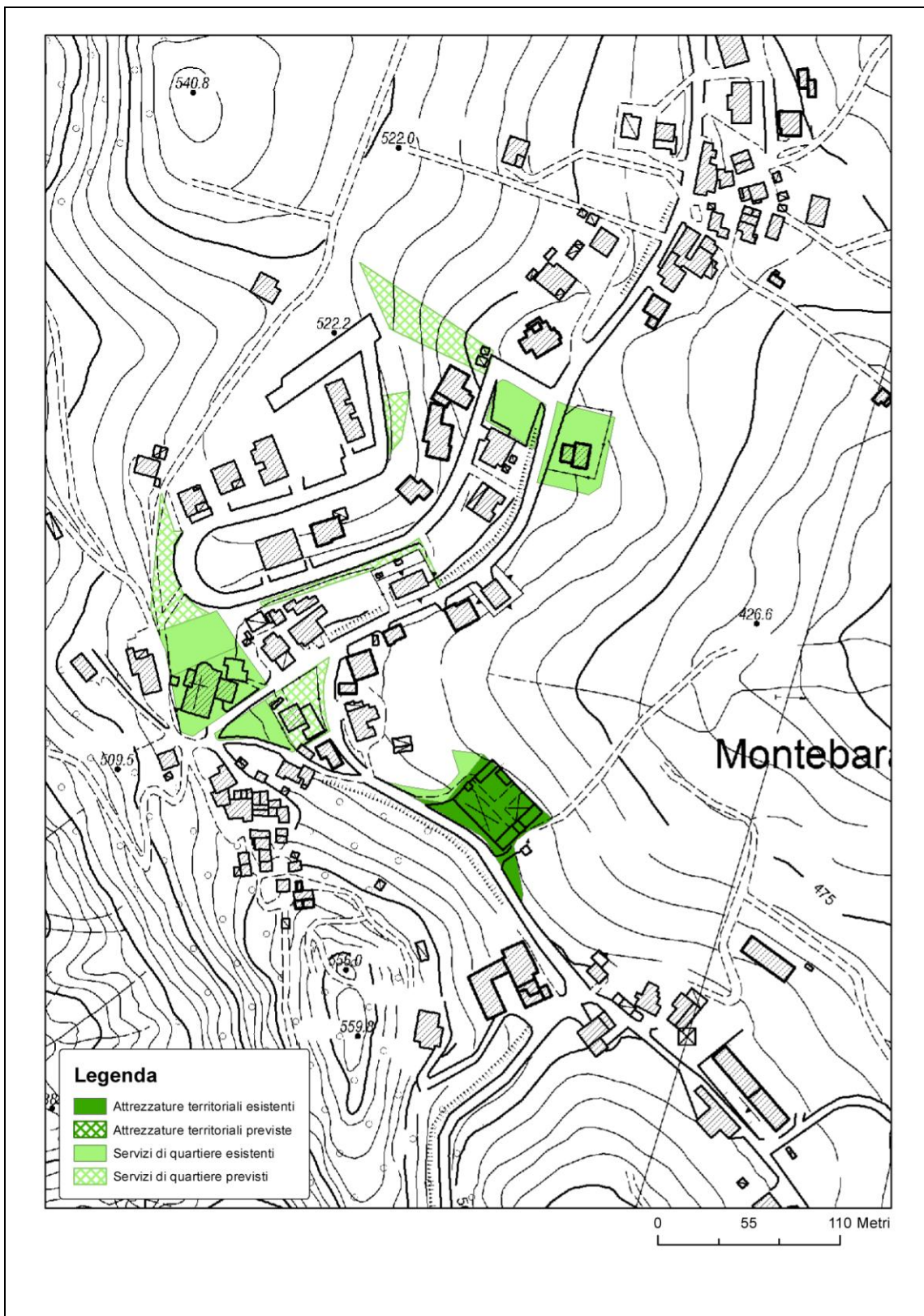
Le aree per Servizi di quartiere e Attrezzature territoriali esistenti e previste. Estratto della frazione di Pigneto.  
Fonte: Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Prignano e da analisi delle dotazioni



Le aree per *Servizi di quartiere* e *Attrezzature territoriali* esistenti e previste. Estratto della frazione di Casa Azzoni.

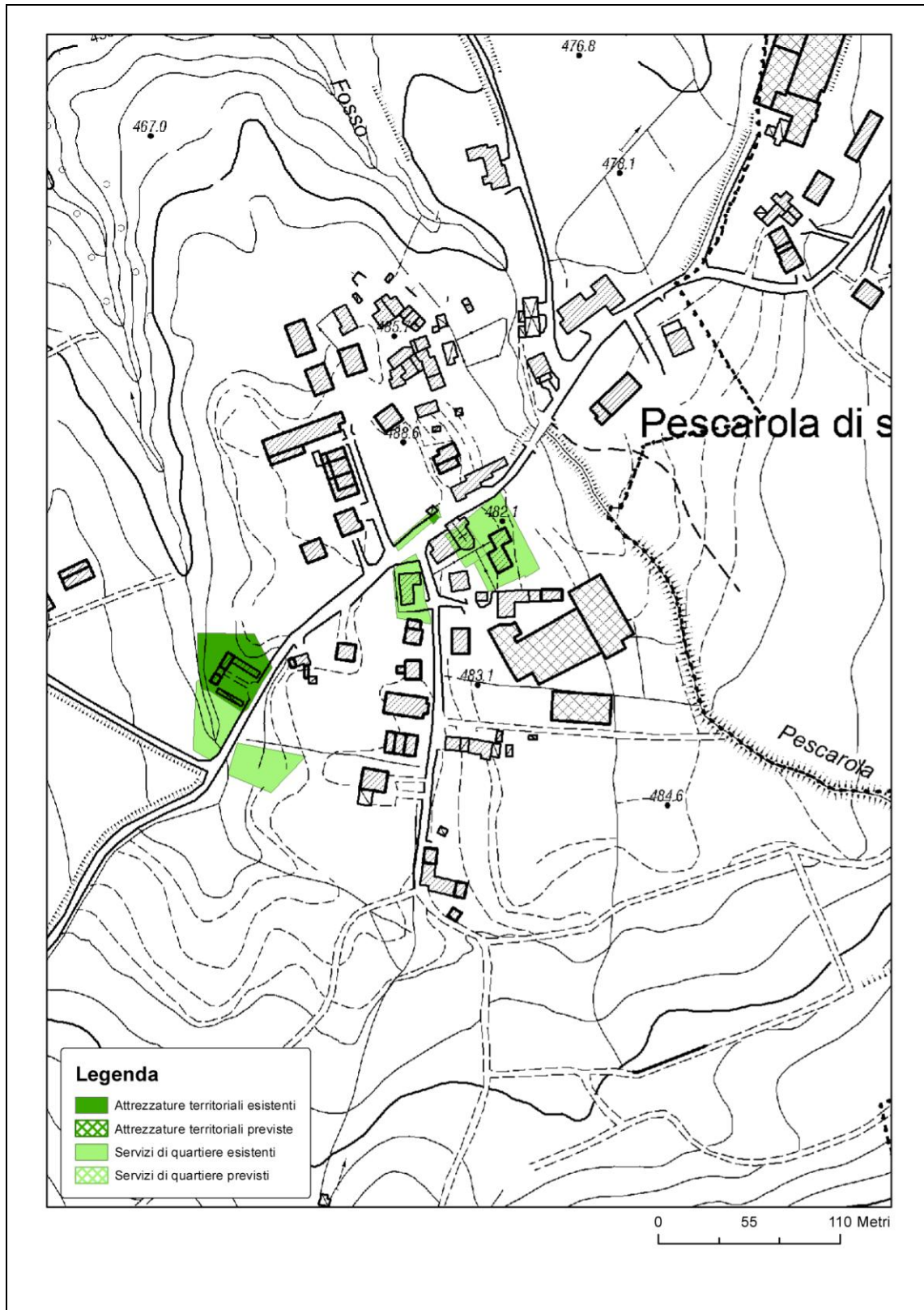
Fonte: *Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Prignano e da analisi delle dotazioni*





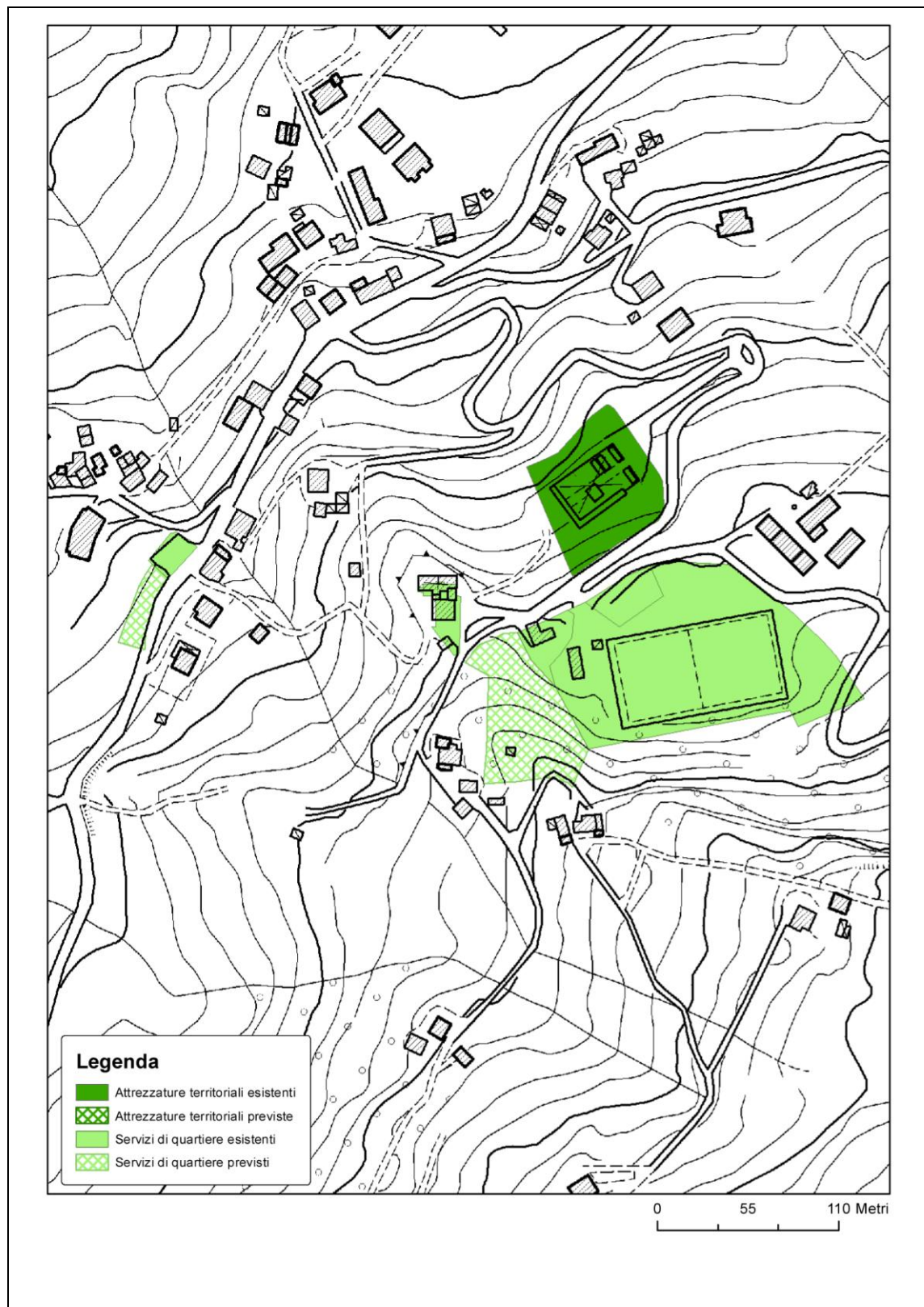
Le aree per Servizi di quartiere e Attrezzature territoriali esistenti e previste. Estratto della frazione di Montebaranzone.

Fonte: Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Prignano e da analisi delle dotazioni



Le aree per *Servizi di quartiere* e *Attrezzature territoriali* esistenti e previste. Estratto della frazione di Pescaraola di Sotto.

Fonte: *Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Prignano e da analisi delle dotazioni*



Le aree per Servizi di quartiere e Attrezzature territoriali esistenti e previste. Estratto della frazione di Saltino.  
Fonte: Elaborazioni proprie da piano regolatore comune di Prignano e da analisi delle dotazioni

## 6.3 La distribuzione commerciale

### 6.3.1.1 Le politiche sovralocali

Secondo il Piano operativo per gli insediamenti commerciali adottato dalla Provincia di Modena nel 2011 nei territori collinari e montani *“Esiste una economia — ad incidenza differenziata sul territorio montano ma consistente — che dipende in misura più o meno elevata dalla capacità complessiva del territorio di attrarre popolazione prevalentemente nel tempo libero: costituita da attività che più direttamente si occupano dell’organizzazione delle permanenze, attività commerciali, attività agricole/artigianali per la produzione di prodotti tipici, di servizio.”*

...

*Uno sviluppo sostenibile dell’area montana può trovare un momento di rilievo nel rafforzamento e qualificazione di questo sistema che fonda sul territorio, sulla sua qualità ambientale, sulla sua capacità attrattiva le condizioni di successo dell’intrapresa economica.*

...

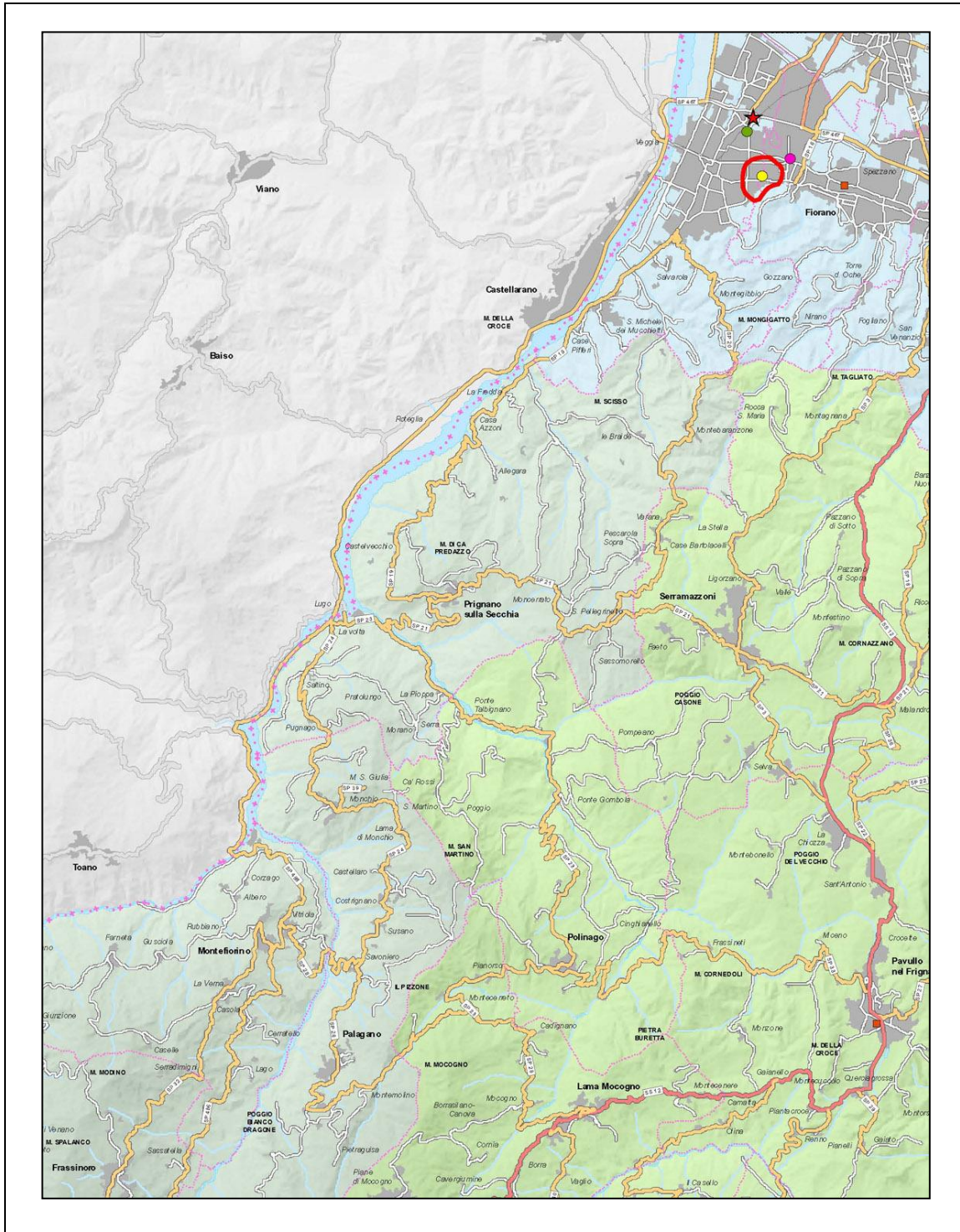
*Per quanto concerne più specificatamente il settore del commercio al dettaglio in area montana e collinare emergono tendenze differenti tra diversi territori e aree comunali: a fronte dell’apertura di nuove attività specializzate in alcuni dei capoluoghi comunali maggiori, si assiste a chiusure di piccole attività soprattutto nelle località minori.*

*L’elevata dispersione degli insediamenti insediativi e turistici in frazioni, centri minori e case sparse, i problemi di accessibilità di molte aree, specie nelle zone di crinale, la difficoltà nel rendere più continuo l’apporto del turismo e i problemi di integrazione fra domanda turistica (periodica) e domanda dei residenti (giornaliera) sono alla base della difficoltà del settore a mantenere una copertura territoriale del servizio commerciale. La conseguente scarsa redditività degli esercizi commerciali comporta inoltre un mancato ricambio imprenditoriale e scarsa propensione ad investire nell’attività.*

Le leve su cui agire sono:

- *Polifunzionalità*: favorire l’apertura e la trasformazione degli esercizi esistenti in esercizi polifunzionali, facendo anche leva sulle nuove possibilità offerte dalla normativa regionale in materia di pubblici esercizi.
- *Produzioni locali*: valorizzare i prodotti tipici e di nicchia (per abitanti e turisti): il commercio come vetrina del “meglio” che si produce nel territorio, attraverso azioni in favore della “catena corta” fra produzione e consumo.
- *Mercati e servizi a domicilio*: favorire la mobilità delle merci incentivando i mercati itineranti e i posteggi saltuari e i servizi coordinati di consegna a domicilio
- *Defiscalizzazione*: riduzione tributi per le attività in luoghi disserviti che presentano le caratteristiche richieste (nuove aperture, polifunzionali, consegna a domicilio ecc.)
- *Filiazione*: ipotesi di filiazione di servizi decentrati da parte di catene commerciali presenti sul territorio.

Le località montane, rurali e di minore consistenza demografica in cui il POIC favorisce il persistere del servizio commerciale per evitare la desertificazione della rete e la presenza di esercizi commerciali polifunzionali, sono individuate dai singoli comuni nei centri abitati e località minori, porzioni del territorio con meno di 500 abitanti e con almeno 50 abitanti.



Le grandi strutture di vendita di riferimento per il territorio montano ovest sono localizzate a Sassuolo.  
 Fonte: Piano operativo insediamenti commerciali 2011 della Provincia di Modena

## **7 Il futuro del sistema insediativo**

Una visione di prospettiva sul futuro del sistema insediativo di questi territori non può consistere in altro che nell'accettazione della generale imprevedibilità delle dinamiche che potranno agirvi nel medio e lungo termine.

La diffusione del telelavoro potrebbe ad esempio rendere appetita la residenza in contesti di elevata qualità ambientale e paesaggistica, quali offerti dai territori montani. Il più favorevole rapporto fra costo e qualità delle abitazioni potrebbe compensare la minore offerta di servizi di rango superiore, in particolare per l'istruzione e il tempo libero, che tuttavia potrebbe trarre grande beneficio da sostanziali miglioramenti sul piano della mobilità. La connessione autostradale fra Modena e Lucca, o il collegamento della valle della Secchia alla rete ferroviaria sarebbero in grado di riprodurre in una larga fascia territoriale le vantaggiose condizioni che ad esempio hanno consentito all'Appennino bolognese un sostanziale guadagno di popolazione, contrapposto allo spopolamento che ha interessato soprattutto la parte occidentale dell'Appennino modenese.

Sono questi tutti fattori certamente non dominabili o influenzabili dalle realtà locali, che tuttavia vanno considerati quali possibili agenti propulsivi di future dinamiche del sistema insediativo. È necessario quindi che le politiche territoriali siano in grado di cogliere tempestivamente le nuove opportunità e necessità che vengano a manifestarsi, e disporre agilmente gli adeguamenti che ne siano comportati per la disciplina del territorio.

Nella consapevolezza della generale imprevedibilità dei fattori che potranno agire sul territorio nel medio e lungo termine, il solo dato su cui può essere fatto affidamento consiste nel ruolo prevalente che i processi di adeguamento e intensificazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale sono destinati ad assumere rispetto ai processi espansivi dei centri abitati che hanno caratterizzato soprattutto la seconda metà del novecento.

In altri termini è da ritenersi che ulteriori fabbisogni di spazi per la residenza e le attività produttive, sia di origine locale che indotti da un recupero di popolazione, tendano principalmente a cercare soddisfazione attraverso l'intensificazione del territorio urbanizzato e attraverso il recupero e l'integrazione del patrimonio edilizio sparso nel territorio rurale.

Diviene quindi essenziale per le politiche territoriali accertare i limiti e le condizioni in cui le intensificazioni e le integrazioni siano sostenibili, in relazione ai fattori limitativi che intervengono nelle diverse parti del territorio.

## 7.1 Il futuro degli ambiti residenziali consolidati

### 7.1.1 La possibilità di conferma delle zone residenziali inattuate

Al precedente paragrafo 1.2.3.1 sono stati esposti i dati sullo stato di attuazione delle zone residenziali disposte dai piani regolatori previgenti, qui riportate:

comune	zone di espansione non edificate	zone di completamento non edificate	totale
	mq	mq	mq
Montefiorino	85.741	136.572	222.313
Palagano	136.423	266.838	403.261
Prignano	110.054	196.489	306.543
<b>totale</b>	<b>332.218</b>	<b>599.899</b>	<b>932.117</b>

Lo stato di attuazione di queste zone è stato accertato con interviste agli uffici tecnici allo scopo di identificarne le porzioni già disciplinate da piano urbanistico attuativo.

Il conteggio delle superfici riferibili alle zone di espansione e di completamento inattuate confermabili nel nuovo strumento urbanistico è l'esito della valutazione riportata puntualmente, zona per zona, nella relazione di quadro conoscitivo *Valutazioni sulla possibilità di conferma delle zone inattuate del piano regolatore*. Tale valutazione ha considerato gli stessi fattori limitativi per le zone di espansione e le zone di completamento.

I criteri per la conferma delle zone residenziali inattuate sono:

- rispetto di quanto disposto dalla legge regionale 20, la localizzazione cioè in territorio urbanizzato della zona;
- rispetto di fattori ostativi disposti da norme sovraordinate;
- ulteriori esclusioni frutto delle valutazioni geologiche.

Le zone di espansione localizzate in territorio rurale, in contiguità al territorio urbanizzato sono oggetto di ulteriori approfondimenti di VALSAT.

Secondo un criterio di coerenza ed equità l'utilizzo delle aree edificabili già disposte dagli strumenti urbanistici vigenti ma non ancora edificate deve essere considerato prioritario.

Nella tabella che segue sono riportati i valori del conteggio delle zone direttamente confermate:

comune	zone residenziali totali	zone residenziali totali non edificate localizzate in TU	zone residenziali totali non edificate	di cui non confermabili per localizzazione in TRU	di cui non confermabili per tutele sovraordinate o elevata acclività	di cui non confermabili per valutazioni geologiche	aree non attuate confermabili nel nuovo strumento urbanistico
	a	b	c=b+d	d	e	f	g=c-d-e-f
	mq		mq	mq	mq	mq	mq
Montefiorino	717.100	138.158	222.313	84.155	1.180	255	136.723
Palagano	946.600	222.294	403.261	180.967	22.360	7.931	192.003
Prignano	888.800	190.410	306.543	116.133	3.420	6.763	180.227
<b>totale</b>	<b>2.552.500</b>	<b>550.862</b>	<b>932.117</b>	<b>381.255</b>	<b>26.960</b>	<b>14.949</b>	<b>508.953</b>



In tutti e tre i comuni parti del territorio urbanizzato e destinati a zone residenziali secondo i piani regolatori vigenti ricadono in aree classificate dal PTCP quali aree interessate da frana attiva, quiescente o potenzialmente instabili.

L'articolo 15 del PTCP interdice al comma 4 l'edificazione di aree che ricadono su frana attiva o entro la distanza di rispetto da questa.

Secondo il comma 6 del medesimo articolo, *Nelle aree interessate da frane quiescenti già interessate da insediamenti urbani esistenti sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti... che risultino ammissibili qualora una verifica complessiva di tipo geologico-tecnico ne dimostri la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità.*

In quest'ultima disposizione come *previsioni degli strumenti urbanistici vigenti* sono evidentemente da intendersi solo quelle che conferiscono la possibilità di ulteriori nuove edificazioni, essendo chiaramente inattuabile la verifica sistematica su tutto il patrimonio ammissibili edilizio esistente degli indici di edificabilità, delle destinazioni d'uso, dei requisiti geometrici, che pure hanno rilevanza sull'entità del rischio.

A queste zone ricadenti in frana attiva si aggiungono le preclusioni disposte dalle valutazioni geologiche effettuate in occasione della redazione dell'elaborato di quadro conoscitivo *Valutazioni sulla possibilità di conferma delle zone inattuate del piano regolatore* che definisce non confermabili anche zone ricadenti in frana quiescente o in aree potenzialmente instabili.

L'analisi dello stato di attuazione dei piani regolatori (comunque necessario a supporto delle

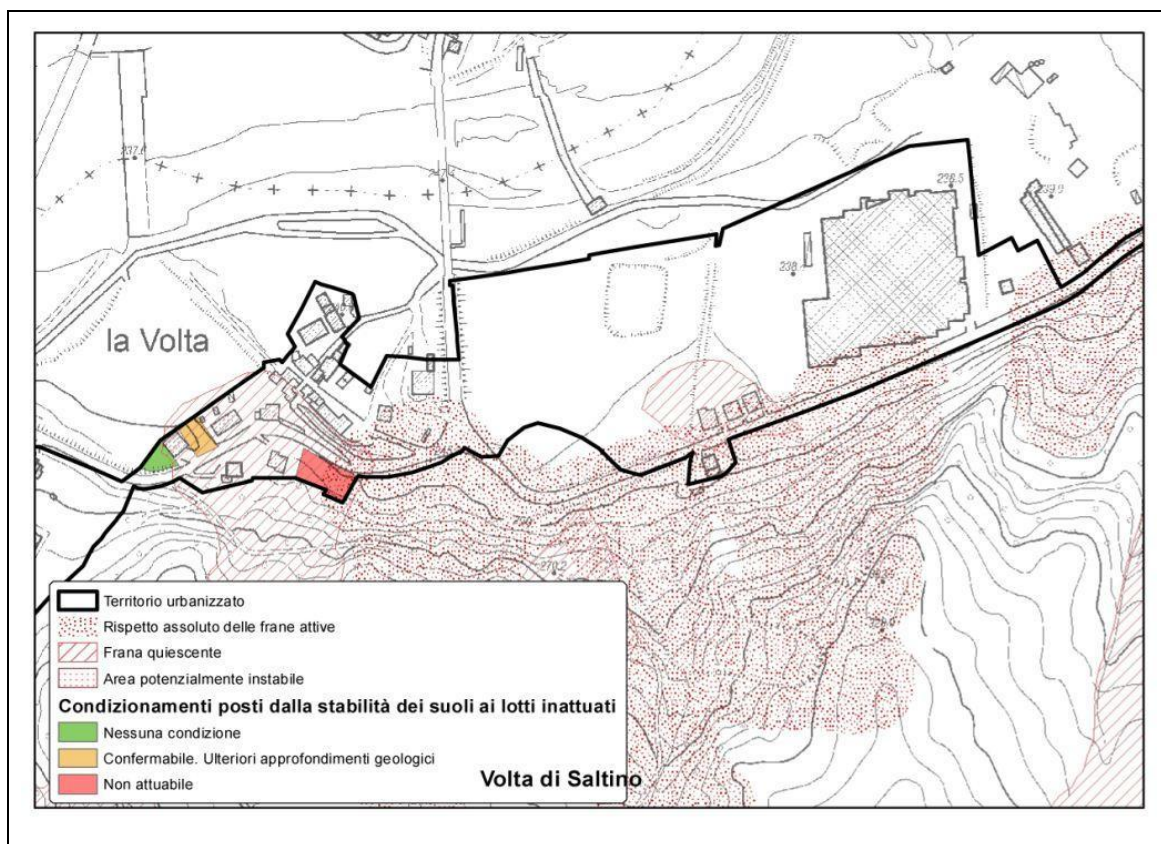
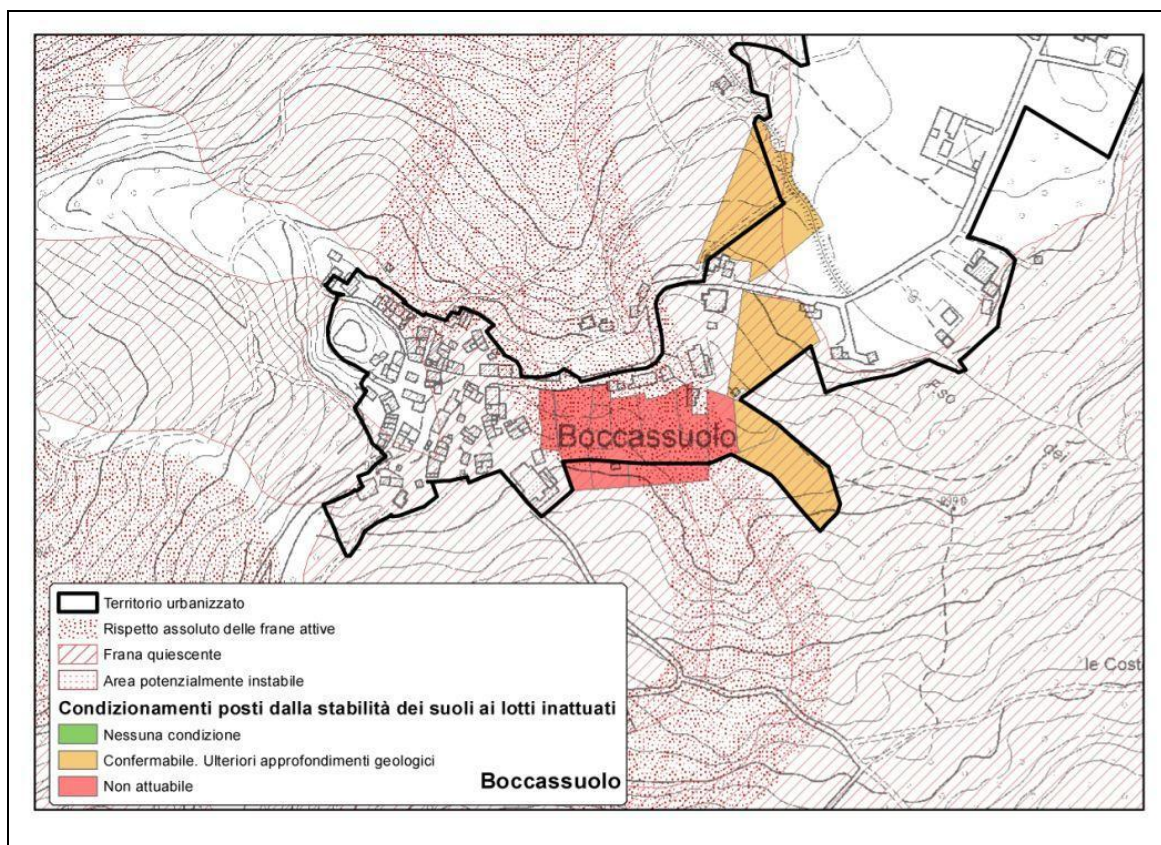
ulteriori determinazioni sull'offerta di aree edificabili) è stata pertanto compiuta classificando le aree inattuate in relazione alla loro condizione di stabilità, come esposta nei prospetti che seguono.

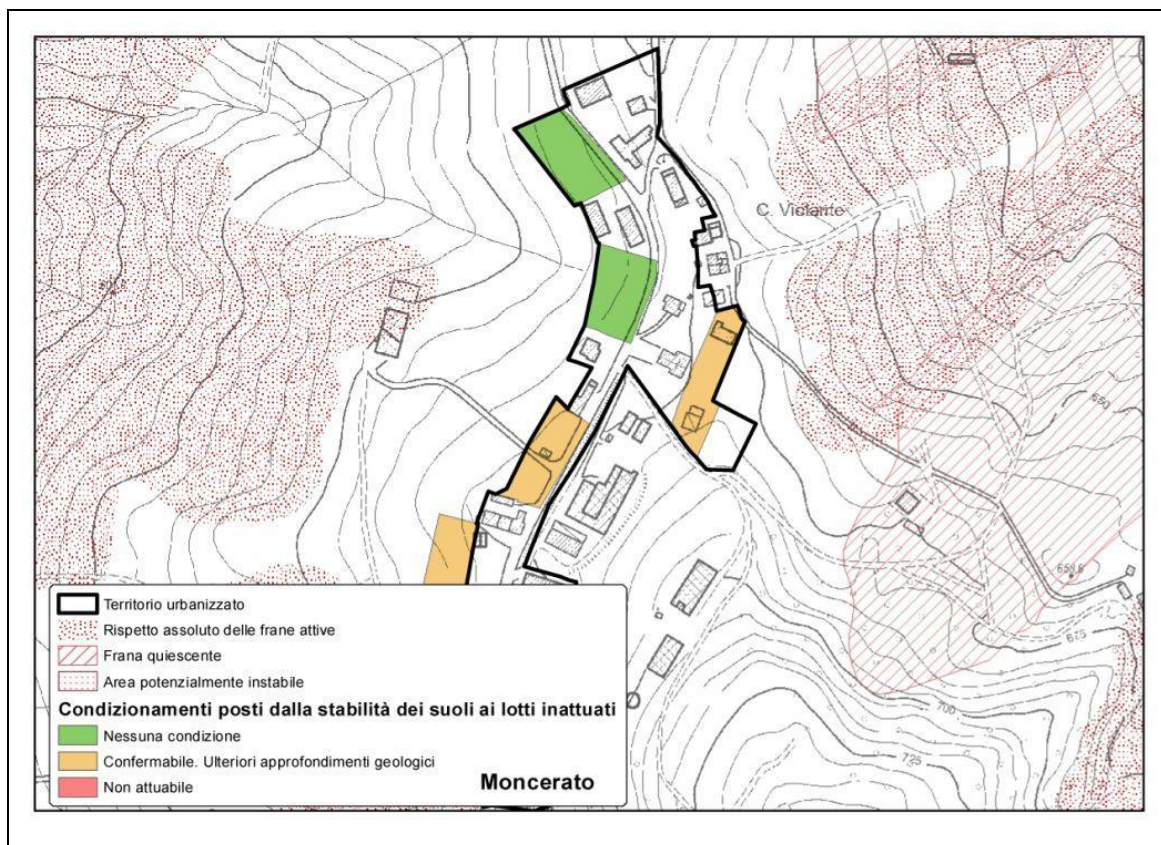
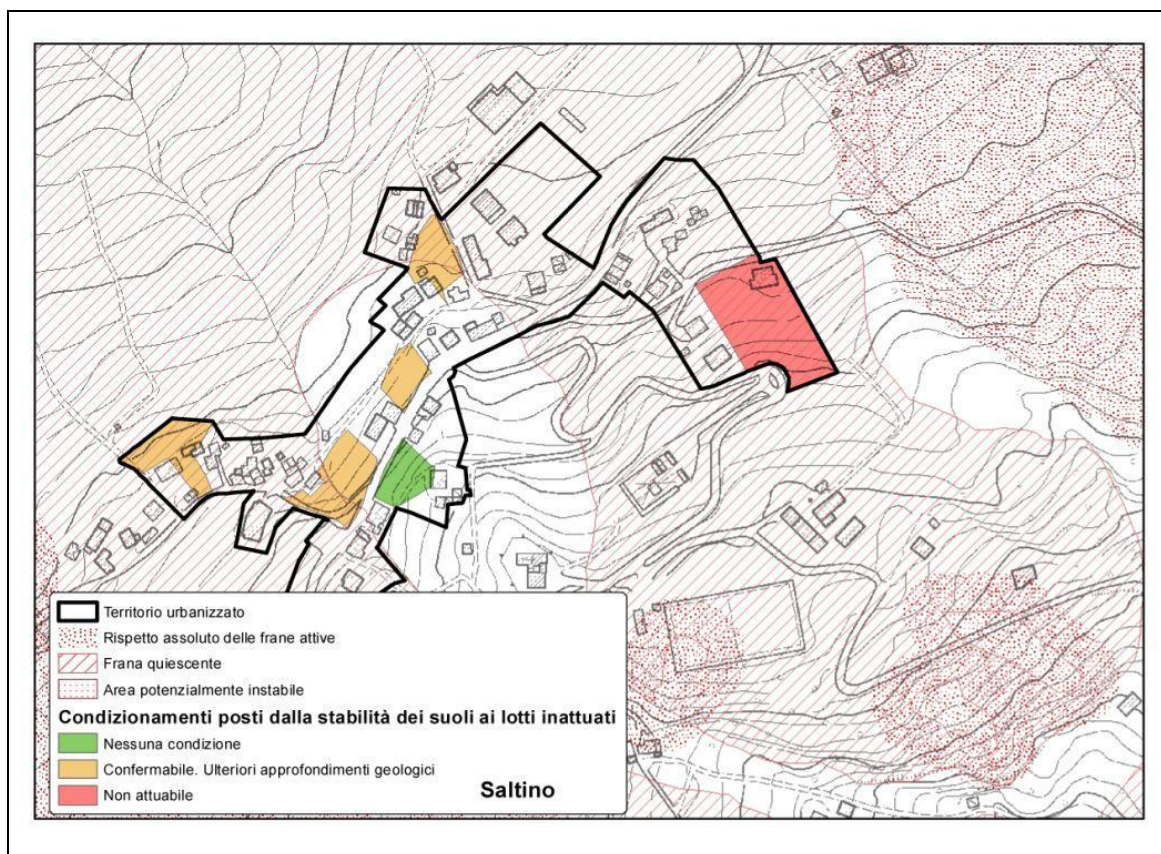
La superficie delle zone residenziali inattuate ricadenti in territorio urbanizzato e soggette a dissesto nei piani regolatori vigenti è esposta nei prospetto che segue.

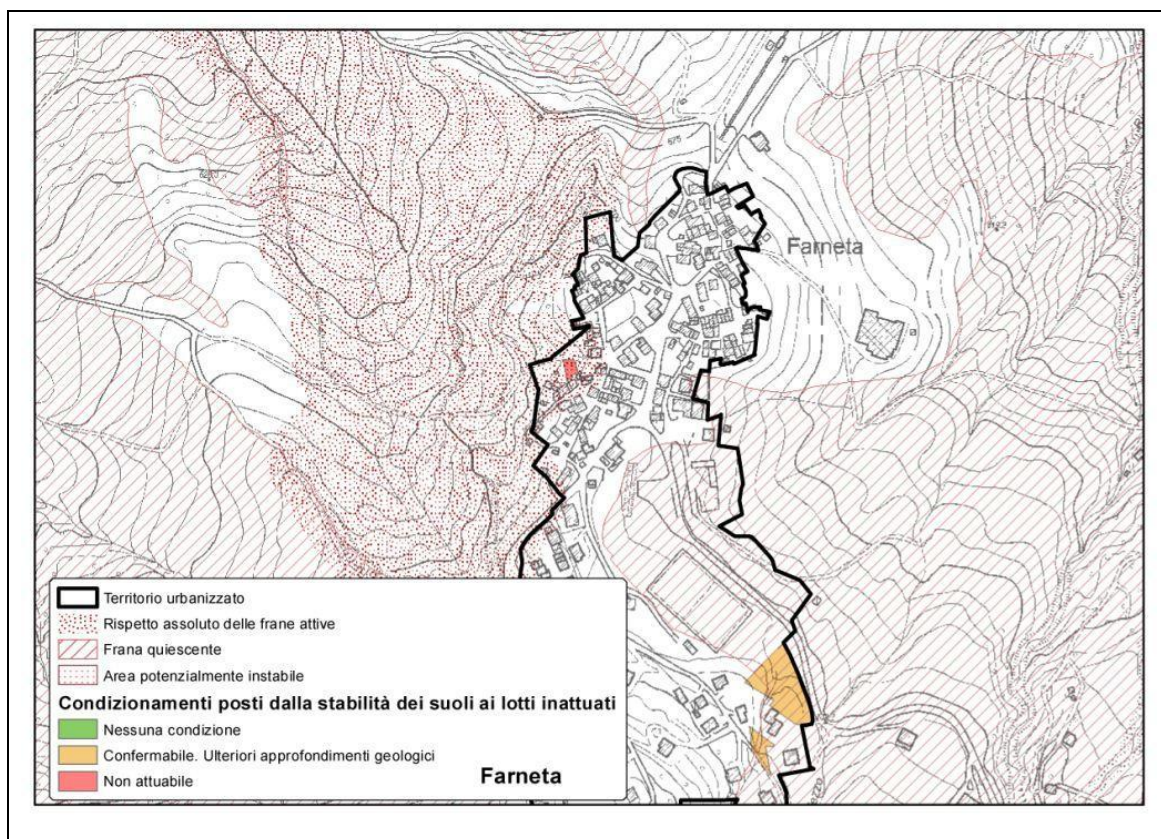
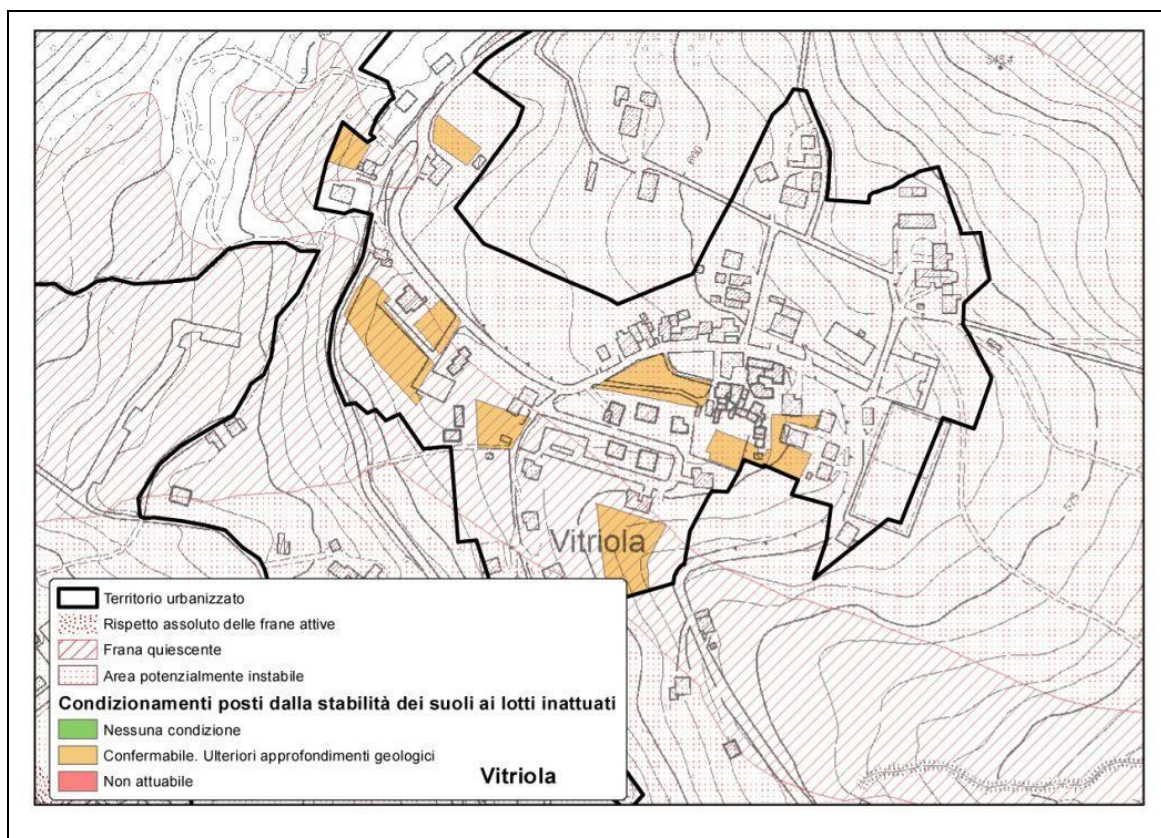
**Lotti oggetto di valutazione geologica, derivanti dal piano regolatore ricadenti in frana quiescente o in area potenzialmente instabile**

comune	edificabilità non confermabili per valutazioni geologiche	edificabilità ammissibile previe ulteriori verifiche	edificabilità ammissibile senza condizioni
	mq	mq	mq
Montefiorino	255	25.658	-
Palagano	7.931	67.830	-
Prignano	6.763	28.947	7.802
<b>totale</b>	<b>14.949</b>	<b>122.435</b>	<b>7.802</b>

Sono riportati di seguito esempi di zone residenziali inattuate di piano regolatore ricadenti in territorio urbanizzato sulle quali sono state effettuate le opportune valutazioni geologiche per la conferma nel nuovo piano urbanistico.







### 7.1.2 L'intensificazione sostenibile degli ambiti residenziali consolidati

I dati sulla capacità insediativa inesausta della pianificazione vigente esposti alla sezione 1.2.3 mostrano la possibilità di raddoppio del patrimonio abitativo esistente.

L'entità di questi incrementi non ha relazione con le reali esigenze di adeguamento delle disponibilità abitative, ed è largamente dovuta alla diffusa, indifferenziata possibilità di intensificazione ammessa dai piani regolatori vigenti, che nelle zone B applicano indici di utilizzazione fondiaria molto superiori a quanto richiesto dall'ampia diffusione di tipi edilizi unifamiliari e bifamiliari a bassa densità su lotti di notevole estensione.

È il metodo speditivo tuttora correntemente impiegato nella prassi di pianificazione per indici indifferenziati, che non consente di tenere adeguato conto delle caratteristiche e delle condizioni che differenziano anche in modo sostanziale il territorio urbanizzato.

L'invecchiamento del patrimonio edilizio esistente porrà in misura crescente la questione di promuovere e governare processi di qualificazione fisica e funzionale. Le istanze di risparmio di suolo e quantomeno contenimento delle nuove urbanizzazioni, di pieno e razionale utilizzo delle potenzialità inesauste dei sistemi infrastrutturali e dei servizi esistenti sono rafforzate dalle mutate condizioni economiche. Alle politiche urbane si chiede di ricercare e promuovere processi di intensificazione del territorio urbanizzato che concorrano a questi obiettivi.

L'intensificazione della capacità insediativa, ove compatibile con le dotazioni pubbliche e private, con le esigenze di stabilità del versante e con i caratteri tipologici del contesto è da ricercarsi, per diverse ragioni:

- risponde a esigenze di maggior spazio da parte di famiglie e imprese;
- contribuisce al soddisfacimento del fabbisogno senza ulteriore dispendio di suolo;
- può essere occasione di ulteriori guadagni di qualità, nel rispetto delle caratteristiche urbanistiche, e nell'equilibrio delle dotazioni di servizi e dotazioni, pubbliche e private.

La risposta non può tuttavia venire dalla distribuzione casuale di maggiorazioni della capacità insediativa (la cosiddetta *premierità*) quali incentivi per l'osservanza di requisiti tecnici costruttivi che sono comunque obbligatori, del tutto indifferenti alle specifiche potenzialità e limitazioni delle diverse parti del territorio, e peraltro di efficacia molto dubbia.

Le possibilità di intensificazioni edilizie nelle diverse parti del territorio urbano consolidato, devono quindi essere adeguatamente valutate e quantificate tenendo conto dei fattori che intervengono a limitare o condizionare le trasformazioni del territorio urbanizzato. E' pertanto da valutare quanto la struttura insediativa è in grado di sostenere processi di intensificazione del tessuto edilizio esistente.

A questo scopo una corretta quantificazione dell'intensificazione ammissibile deve discendere dalla valutazione:

- delle potenzialità inesauste delle dotazioni territoriali e delle attrezzature collettive esistenti;
- delle compatibilità con le caratteristiche e la qualità del contesto edilizio (da effettuarsi ambito per ambito);
- della capacità inesausta di utilizzo delle reti infrastrutturali esistenti;
- della stabilità geolitologica.

Nei paragrafi che seguono saranno considerati e valutati tali fattori.

#### 7.1.2.1 Il carico insediativo sostenibile dalle dotazioni territoriali

La capacità delle dotazioni territoriali di sostenere un maggiore carico insediativo è valutata in riferimento alle sole potenzialità offerte dalla consistenza attuale o già programmata delle aree per attrezzature e spazi collettivi, a prescindere da possibili o eventuali potenziamenti.

L'effettiva utilizzazione delle possibilità di ampliamento e intensificazione edilizia costituisce infatti una mera potenzialità, dipendente da fattori imponderabili. In linea generale non sarebbe quindi giustificato individuare e predisporre nuove e maggiori dotazioni territoriali in sede di pianificazione, a supporto di futuri processi di intensificazione, auspicati ma inevitabilmente incerti nel tempo e nel luogo, non correlabili alla programmazione di opere.

Il criterio assunto consiste appunto nel ricercare la massima intensificazione compatibile con la disponibilità attuale di *potenzialità inesauste* nel sistema delle dotazioni già esistente o programmato.

Sulla base di quanto accertato dal quadro conoscitivo le possibilità di intensificazione degli ambiti consolidati sono state quindi valutate e quantificate in riferimento ai fattori limitativi seguenti:

- le potenzialità inesauste delle infrastrutture a rete;
- la dotazione di attrezzature e spazi collettivi di confacente accessibilità;
- la disponibilità di spazi per la sosta e il ricovero delle autovetture;
- la capacità della rete viaria.

Con riferimento al capitolo 4 *Il sistema delle dotazioni territoriali* della presente relazione sono state raggiunte le seguenti conclusioni.

##### 7.1.2.1.1 Le potenzialità inesauste delle infrastrutture a rete

La capacità delle reti di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica e delle reti di telecomunicazioni a soddisfare le esigenze derivanti dall'incremento localizzato del carico urbanistico sono state valutate dall'ente gestore

per tutti gli ambiti del territorio urbanizzato. Le valutazioni sono qui riportate nel capitolo 5 / *sistemi infrastrutturali*.

Ne risultano situazioni differenti per le diverse aree del territorio dei tre comuni, alcune anche di sofferenza. La capacità residua delle reti non risulta però essere un fattore ostativo alle trasformazioni. Per le diverse parti del territorio urbanizzato sono stati espressi indirizzi e prescrizioni che riguardano l'ammodernamento degli impianti esistenti o l'ampliamento della loro capacità. L'intensificazione residenziale risulta pertanto sempre sostenibile a condizione di osservare quanto prescritto prima dell'attuazione della trasformazione.

A parte casi locali molto particolari, le situazioni di deficit di posti auto pubblici sono compensate dall'adeguata disponibilità di spazi privati per la sosta e il ricovero delle autovetture. La disponibilità di parcheggi non si configura come un fattore limitativo di una politica di intensificazione diffusa, anche nelle zone che ne sono meno fornite.

La rete viaria, quasi tutta di realizzazione piuttosto recente, ha sezioni e caratteristiche generalmente più che adeguate ai carichi che deve sopportare. Generalmente adeguata è anche la disponibilità di parcheggi pubblici, mentre la bassa densità fondiaria consente di accogliere all'interno dei lotti spazi più che sufficienti per i parcheggi privati

#### **7.1.2.2 Le potenzialità inesauste delle attrezzature e spazi collettivi**

La dotazione di attrezzature e spazi collettivi di rilievo locale già esistenti e funzionanti è congrua, e la loro distribuzione ne consente generalmente un'agevole accessibilità per la popolazione residente in centri abitati di estensione molto ridotta. Tale dotazione sarebbe sufficiente, nel rispetto di uno standard di 30 mq/abitante prescritta dalla legge regionale, a soddisfare un incremento di abitanti e abitazioni pari a quanto riportato nella tabella sottostante:

	surplus di dotazioni esistenti rispetto agli abitanti residenti attuali	standard	ulteriori abitanti sostenibili dalle dotazioni esistenti	ulteriori abitazioni sostenibili dalle dotazioni esistenti
	mq.	mq/abitante	abitanti	abitazioni
	a	b	$c=a/b$	$d=c/2,5$
<b>MFI</b>	105.997	30	3.533	1.413
<b>PLG</b>	93.415	30	3.114	1.246
<b>PGN</b>	121.883	30	4.063	1.625

Nel computo non concorrono gli insediamenti di nuova previsione, che devono in ogni caso disporre di dotazioni proprie non inferiori per qualità e proporzioni a quelle al servizio degli ambiti consolidati.

#### **7.1.2.3 Le condizioni di salubrità e sicurezza del contesto ambientale**

Il secondo fattore limitativo della capacità insediativa degli ambiti consolidati preso in considerazione consiste nella qualità locale dell'ambiente urbano, quanto a requisiti di abitabilità e salubrità.

E' un limite quantitativo, che esclude o sconsiglia intensificazioni in parti circoscritte, e quindi ha effetti quantificabili solo indirettamente, come risultato delle valutazioni del carico insediativo compatibile con la qualità degli insediamenti, trattato al punto successivo.

La qualità dell'aria non è certamente fattore limitativo per questa parte del territorio provinciale, così come, in generale le condizioni di clima acustico.

#### **7.1.2.4 Il carico insediativo compatibile con la qualità degli insediamenti**

La quantificazione della capacità insediativa compatibile con il mantenimento e il miglioramento della qualità degli insediamenti residenziali esistenti, è stata ottenuta in primo luogo da un procedimento di natura progettuale sulle trasformazioni da ammettersi e da ricercarsi negli ambiti consolidati.

Il procedimento è stato reso possibile dall'analitica conoscenza del patrimonio edilizio, acquisita grazie alla sua sistematica rilevazione, nonché con l'elaborazione dei dati censuari catastali resi finalmente disponibili dall'Agenzia del territorio. L'esito del procedimento ha reso il numero massimo di abitazioni e il numero massimo di piani fuori terra da osservarsi su partizioni territoriali di piccola estensione, che aggregano sino a pochi fabbricati ciascuna.

Come principale criterio direttore per il lavoro di progettazione o riprogettazione urbanistica è stata assunta la valorizzazione dei caratteri morfologici esistenti, nel rispetto delle peculiarità strutturanti il paesaggio urbano .

I risultati sono stati diversi nelle zone di completamento, attuate attraverso piani attuativi, in generale di buona qualità, da quelli generati dall'assommarsi di molteplici interventi diretti. Qui una disciplina indifferenziata, congegnata con indici di edificabilità e limiti di altezza uniformi ha prodotto tessuti edilizi di caratteristiche e composizione tipologica anche notevolmente diverse fra loro.

Nei processi di edificazione, attuati in larga misura direttamente dalle famiglie, il grado di avvicinamento a questi limiti è stato diverso secondo le diverse esigenze e possibilità economiche dei committenti. Ne è risultata accentuata l'intrinseca diversità dei tipi edilizi

implicata dall'applicazione di uniformi indici di edificabilità e di visuale libera su lotti di dimensioni diverse.

I tessuti edilizi risultanti, pur con caratteri morfologici generali propri, includono pertanto disomogeneità casuali, discordanti con la qualità dei caratteri morfologici e il rispetto delle peculiarità strutturanti il paesaggio urbano locale.

Nelle parti di territorio generate con la direzione di piani attuativi, la disciplina preventiva disposta da questi è in linea generale da confermarsi. L'opportunità o necessità di differenziazioni rispetto a quanto eseguito sono state riconosciute solo in parti circoscritte, generalmente corrispondenti a quelle attuate con le modalità della lottizzazione, e successivamente classificate dal piano regolatore quali zone di completamento.

I criteri sono stati necessariamente diversi lavorando sui tessuti delle *zone di completamento*, risultanti dall'assommarsi di molteplici interventi diretti, dove, con apparente paradosso, una disciplina uniforme ha prodotto la commistione di un ampio assortimento di tipi edilizi.

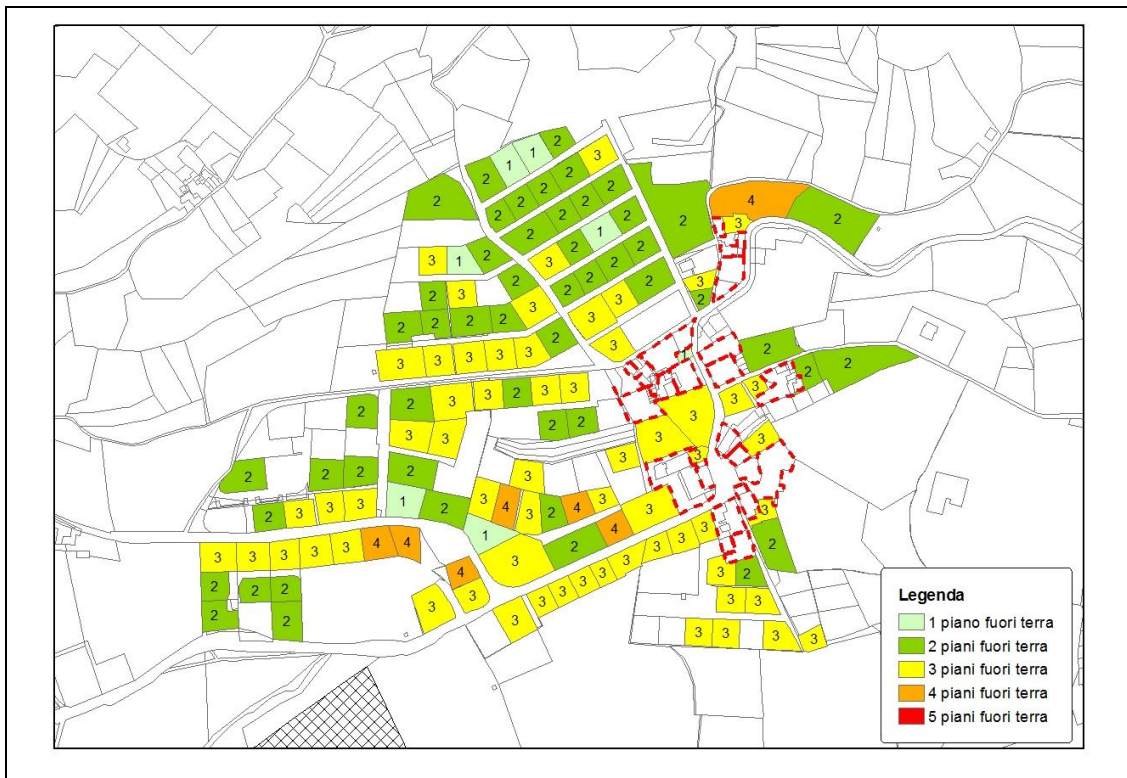
Nel disciplinare le possibilità di futura trasformazione di queste parti il riferimento principale è consistito quindi nella ricomposizione dell'assetto tipologico, in una logica di salvaguardia e valorizzazione dei caratteri insediativi predominanti.

Le valutazioni di natura progettuale sono quindi consistite essenzialmente nel coordinamento delle altezze degli edifici per contestualizzarli ai diversi spazi urbani, principalmente la *strada* di appartenenza e gli spazi verdi prospicienti, tenendo conto degli assi urbani da valorizzare.

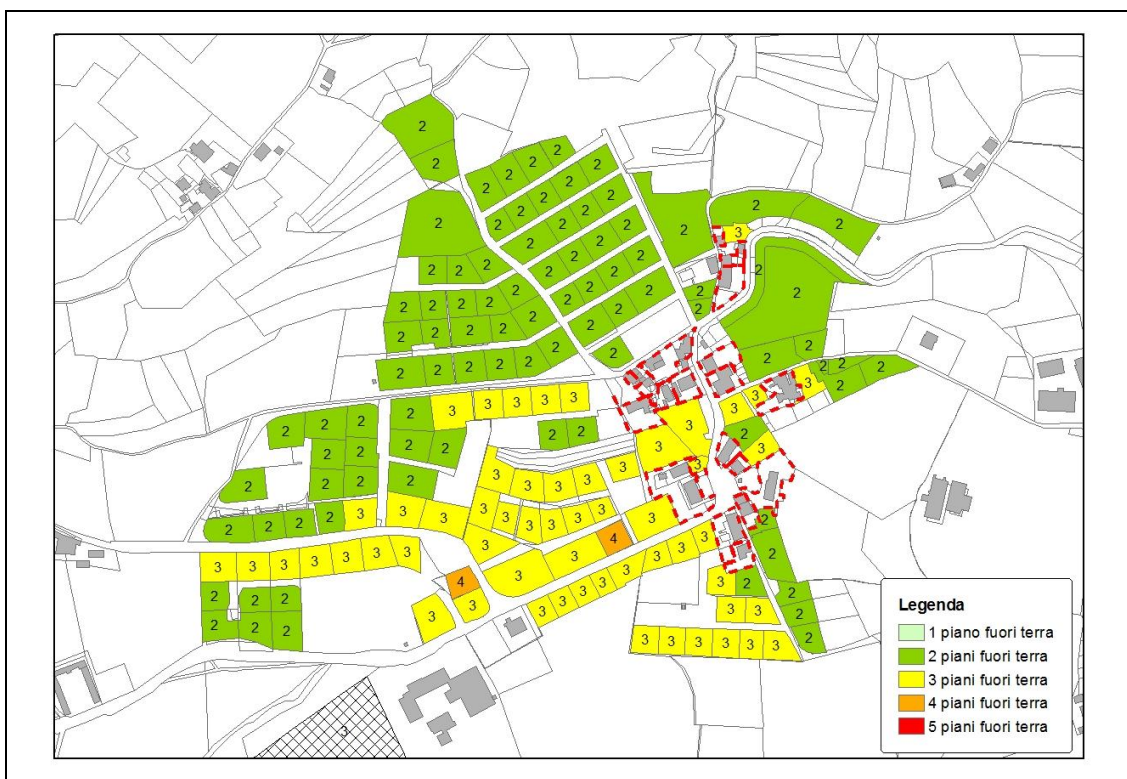
L'attenuazione delle accidentalità rispetto alle altezze prevalenti in ciascun contesto è ottenuta prevalentemente con maggiorazioni delle altezze consentite, raramente con riduzioni.

E' stato ovviamente tenuto conto della classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico o interesse storico-testimoniale e culturale, e delle loro pertinenze, attribuendo priorità al rispetto dei caratteri architettonici, morfologici o paesaggistici.

I cartogrammi alla pagina seguente pongono a confronto, per il capoluogo Prignano assunto come caso esemplare, le altezze dei fabbricati nello stato di fatto e le altezze massime che l'applicazione di questi criteri ha indicato.



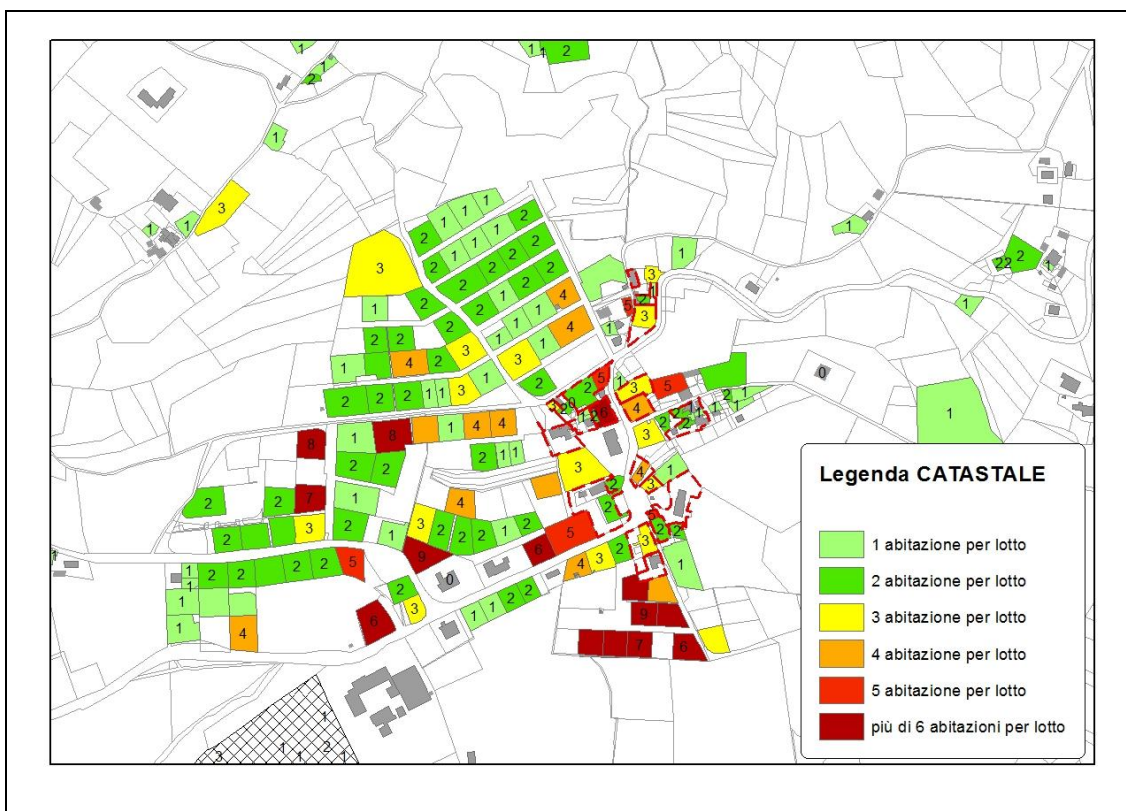
Le altezze dei fabbricati risultanti dalla rilevazione dello stato di fatto. Prignano sulla Secchia



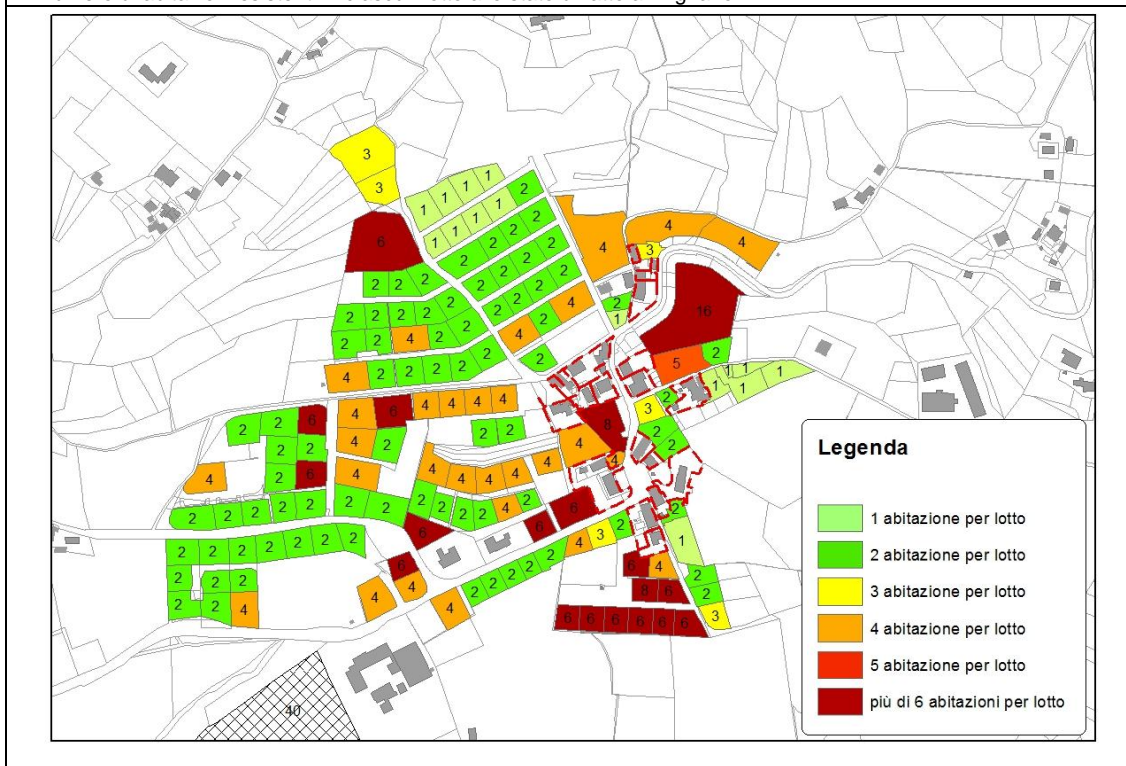
Le altezze massime dei fabbricati ritenute ammissibili secondo criteri di compatibilità al contesto. Prignano sulla Secchia



Dall'assegnazione delle altezze massime, e quindi della tipologia edilizia appropriata, è stata derivata la capacità insediativa massima appropriata a ciascun lotto, in coerenza ai criteri di valorizzazione dei caratteri insediativi delle diverse parti degli ambiti residenziali consolidati. I cartogrammi sottostanti confrontano il numero di abitazioni esistenti in ciascun lotto e il numero massimo risultato ammissibile dalle valutazioni progettuali effettuate.



Il numero di abitazioni esistenti in ciascun lotto allo stato di fatto a Prignano



Il numero massimo di abitazioni assegnabile a ciascun lotto a Prignano.

Dalle valutazioni così condotte, l'intensificazione complessivamente sostenibile secondo criteri di compatibilità qualitativa e tipologica con i diversi contesti del territorio urbanizzato risulta per i tre comuni nei valori seguenti:

comune	intensificazione sostenibile
	abitazioni
Montefiorino	597
Palagano	537
Prignano	589
<b>totale</b>	<b>1.723</b>

#### 7.1.2.5 Le limitazioni poste dalla stabilità dei suoli

A salvaguardia delle condizioni di stabilità la pianificazione sovraordinata pone forti limitazioni, in particolare per le aree inattuate del territorio urbanizzato ricadenti in dissesto per le quali:

- nelle aree ricadenti in frane attive o nelle aree di rispetto da queste non è ammessa alcuna trasformazione che incrementi il carico urbanistico;
- per le aree inattuate ricadenti in frane quiescenti o potenzialmente è da dimostrare la non incidenza negativa della trasformazione sulla stabilità del contesto.

La relazione di quadro conoscitivo *valutazione delle zone inattuate di piano regolatore ricadenti in dissesto* ha accertato per i lotti inattuiti localizzati in frana quiescente o in aree potenzialmente instabili la sostenibilità della loro conferma nel nuovo piano.

Per ogni lotto sono stata effettuate opportune valutazioni puntuali di sostenibilità geologica che hanno ammesso il carico urbanistico previsto o, al caso, hanno prescritto ulteriori approfondimenti geologici, il cui esito positivo sarà condizione necessaria per l'attuazione.

La capacità insediativa aggiuntiva sostenibile determinata al precedente paragrafo 7.1.2.3 già tiene conto delle condizioni preclusive dell'edificazione risultate per i lotti suddetti esposti e riportati al capitolo 1.2.4 della presente relazione..

#### 7.1.2.6 L'intensificazione massima sostenibile negli ambiti residenziali consolidati

Dalle valutazioni sopra esposte risulta pertanto sostenibile un'intensificazione degli ambiti residenziali consolidati nei valori massimi qui a lato riepilogati distintamente per ciascun comune:

#### Montefiorino

fattore limitativo	intensificazione sostenibile
	abitazioni
le potenzialità inesauste delle dotazioni;	≤ 1.413
le condizioni di salubrità e sicurezza ambientale;	non limitato
la salvaguardia e il miglioramento della qualità degli insediamenti	≤ 597
stabilità geolitologica	≤ 597
massima intensificazione sostenibile	≤ 597

#### Palagano

fattore limitativo	intensificazione sostenibile
	abitazioni
le potenzialità inesauste delle dotazioni;	≤ 1.246
le condizioni di salubrità e sicurezza ambientale;	non limitato
la salvaguardia e il miglioramento della qualità degli insediamenti	≤ 537
stabilità geolitologica	≤ 537
massima intensificazione sostenibile	≤ 537

#### Prignano sulla Secchia

fattore limitativo	intensificazione sostenibile
	abitazioni
le potenzialità inesauste delle dotazioni;	≤ 1.625
le condizioni di salubrità e sicurezza ambientale;	non limitato
la salvaguardia e il miglioramento della qualità degli insediamenti	≤ 589
stabilità geolitologica	≤ 589
massima intensificazione sostenibile	≤ 589

Il fattore limitativo più restrittivo risulta dalle valutazioni ed elaborazioni sui caratteri tipologici e qualitativi dei tessuti edilizi in funzione della salvaguardia e miglioramento della loro qualità.

Il limite quantitativo dell'intensificazione complessivamente sostenibile negli ambiti consolidati del capoluogo e dei centri frazionali è pertanto determinato in 597 abitazioni a Montefiorino, 537 abitazioni a Palagano e 432 abitazioni a Prignano sulla Secchia, in subordine agli esiti delle verifiche puntuali sulla stabilità, dalle quali potranno risultare ulteriori contenimenti quantitativi.

La ripartizione e localizzazione di questo incremento massimo di capacità insediativa compete alla formazione del PSC, che può avvalersi delle valutazioni compiute in questa sede.

Il grado e i tempi di effettiva utilizzazione della maggiore capacità insediativa attribuita ai lotti esistenti sfuggono a una previsione deterministica. Il basso indice di saturazione dell'indice fondiario assegnato dal piano regolatore vigente, qui documentato al precedente punto 2.4, induce a collocare in una prospettiva di lungo termine il compimento dell'intensificazione. Devono essere considerate le implicazioni pratiche che interventi edilizi di saturazione dell'indice comportano sui residenti. Implicano infatti lavori impegnativi, di sopraelevazione o ampliamento che non ammettono generalmente la permanenza delle famiglie residenti durante la conduzione dei lavori. Le possibilità dirette di realizzazione di nuove abitazioni nel territorio urbanizzato sono da vedersi prevalentemente nel recupero di sottotetti e spazi originariamente privi dei requisiti di abitabilità, o di frazionamento di abitazioni di ampia metratura, più che in addizioni alla sagoma (che pure non sono da escludersi).

Più che riferirsi a valutazioni deterministiche le politiche di intensificazione dovranno quindi fondarsi soprattutto su promozione e incentivi, mantenendo un costante monitoraggio dei processi che effettivamente avranno luogo.

#### **7.1.2.7 I lotti liberi urbanizzati in territorio urbanizzato**

Nel conteggio dell'intensificazione ammissibile sono stati considerati alla stessa stregua i lotti completamente inattuati confermabili dal nuovo strumento di pianificazione e i lotti attuati in cui non è stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e nei quali è quindi ammessa l'intensificazione. Tale distinzione permetterà di valutare in modo più consono il contingentamento dell'offerta abitativa nel processo di determinazione del piano. La capacità dei lotti completamente inattuati è riportata nella tabella seguente:

comune	capacità dei lotti inattuati
	abitazioni
Montefiorino	221
Palagano	335
Prignano	246
<b>totale</b>	<b>802</b>

#### **7.1.3 L'integrazione funzionale sostenibile negli ambiti residenziali consolidati**

L'analisi catastale degli esercizi commerciali di vicinato presentata nel capitolo 2.6 evidenzia come questi siano concentrati nei centri urbani, principalmente al piano terra di edifici con destinazione promiscua commerciale-residenziale.

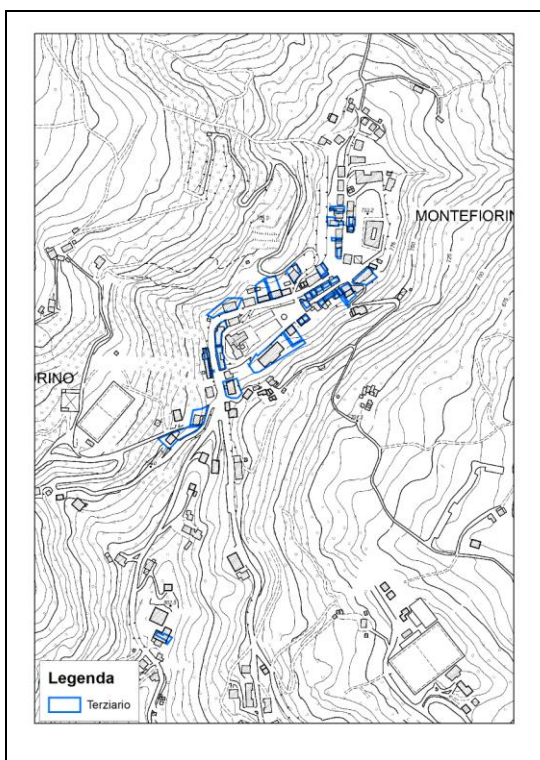
Negli ambiti residenziali consolidati tali funzioni sono concentrate in alcuni assi viari come viale Allegretti a Prignano sulla Secchia, via Dante e via papa Giovanni a Montefiorino, o via XXIII dicembre a Palagano che presentano intrinsecamente le caratteristiche capaci di attrarre e quindi raggruppare piccoli esercizi commerciali o laboratoriali. E' ritenuto fattore di vitalità la presenza di attività economiche di modesta dimensione all'interno dei centri abitati.

È un dato di qualità, che deve essere salvaguardato dalla disciplina urbanistica allo scopo di prevenire il crearsi di situazioni di incompatibilità, legate all'apertura di attività impattanti in locali legittimamente destinati a funzioni terziarie o produttive. Le dimensioni dei centri abitati e la consistenza degli ambiti consolidati residenziali sono tali da non proporre la necessità di una specifica disciplina della localizzazione di funzioni complementari, in quanto l'assortimento tipologico non possiede caratteristiche in grado di accogliere attività incompatibili con la residenza.

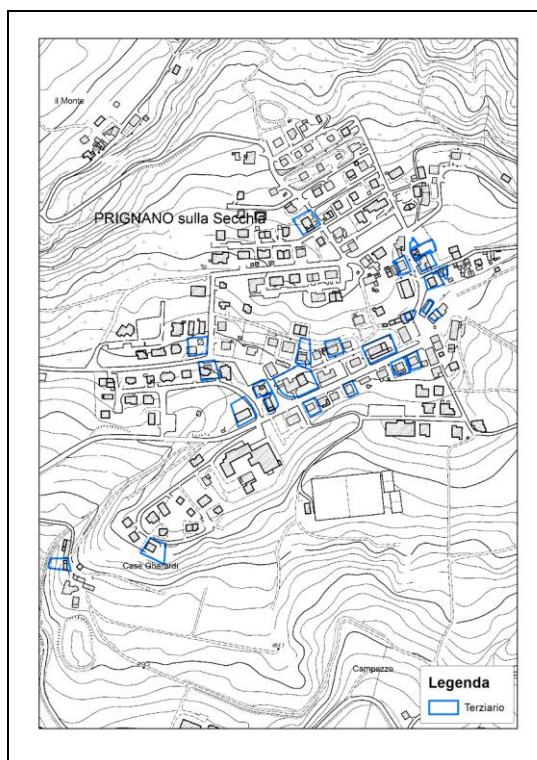
E' rimesso al RUE il compito di disporre la disciplina generale delle funzioni complementari alla residenza, individuando al caso sia la localizzazione di specifiche funzioni (ad esempio le medie strutture di vendita) sia limitazioni che particolarità dei tessuti edilizi rendano opportune a tutela del contesto da attività impattanti.

La innovativa disciplina delle attività, introdotta nel RUE consente inoltre la possibilità di regolazioni dell'avvio e conduzione di specifiche attività.

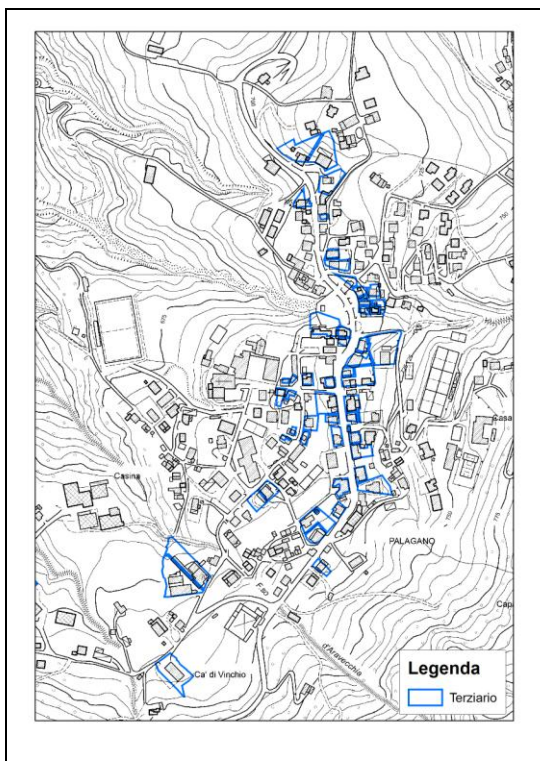
L'obiettivo deve consistere dunque in una *integrazione funzionale sostenibile*, qui intesa come la promozione mirata della presenza negli insediamenti residenziali di funzioni produttive complementari, tenendo conto delle potenziali incompatibilità e ricercando aggregazioni funzionali all'interesse e qualità urbana degli spazi e dei percorsi, anche in relazione alla presenza nei tessuti edilizi di tipi edilizi appropriati ad attività produttive già esistenti.



Particelle con esercizi commerciali, Montefiorino  
 fonte: Elaborazione propria da dati catastali



Particelle con esercizi commerciali, Prignano.  
 fonte: Elaborazione propria da dati catastali



Particelle con esercizi commerciali, Palagano  
 fonte: Elaborazione propria da dati catastali

Una stima della capacità di superficie lorda per destinazioni produttive - terziarie nei tre comuni è stata effettuata attraverso l'analisi delle particelle catastali, e dei rispettivi fabbricati, con destinazioni produttive - terziarie. Per queste particelle la quantità sovrastimata di superficie lorda impegnata da funzioni commerciali o altri servizi è ottenuta dalla somma delle aree di sedime dei fabbricati comprendenti unità immobiliari con destinazione a negozio, laboratorio, ufficio. Le superfici risultanti sono riportate nella tabella che segue, suddivise tra fabbricati localizzati in territorio urbanizzato ed in territorio rurale. I valori ottenuti non hanno implicazioni prescrittive ma sono fondamentali poiché la stima della superficie ricadente in territorio urbanizzato è funzionale alla valutazione delle relative dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di rilievo locale.

**Sedime dei fabbricati con categorie catastali terziarie**

comune	in territorio urbanizzato	nel territorio rurale	totale
	mq.	mq.	mq.
<b>Montefiorino</b>	14.685	4.134	18.819
<b>Palagano</b>	20.029	2.859	22.888
<b>Prignano</b>	13.651	5.565	19.216

## 7.2 Il futuro degli insediamenti produttivi consolidati

### 7.2.1 Le possibilità di conferma di zone produttive inattuate

I lotti risultati disponibili per l'insediamento di attività produttive alla precedente sezione 1.2.4 sono stati sottoposti a un accertamento di compatibilità con la disciplina del PTCP e con le condizioni di stabilità dei suoli.

Dalle valutazioni specialistiche effettuate sulle condizioni di sostenibilità delle zone produttive inattuate la grande maggioranza delle zone sono

risultate confermabili. Le aree non confermabili corrispondono a parti di territorio soggette a sostanziali limitazioni alle possibilità di edificazione, in particolare in zone disciplinate dal PTCP come boschive o in condizioni di dissesto.

La residua disponibilità di lotti edificabili nelle zone produttive già disposte dai piani regolatori è esposta nella tabella che segue.

comune	zone produttive inattuate in territorio urbanizzato	zone produttive inattuate in territorio rurale	zone produttive inattuate in totale	zone produttive inattuate confermabili
	mq	mq	mq	mq
Montefiorino	12.874	16.081	28.957	23.325
Palagano	14.519	6.985	21.504	18.269
Prignano	30.360	22.314	52.674	52.674
<b>totale</b>	<b>57.753</b>	<b>45.380</b>	<b>103.135</b>	<b>94.268</b>

### 7.2.2 L'intensificazione degli insediamenti produttivi consolidati

A parte la valutazione dell'eventuale ulteriore fabbisogno di aree per insediamenti produttivi, è doveroso ricercare e promuovere il più razionale utilizzo e l'intensificazione delle superfici fondiarie già parzialmente edificate negli insediamenti produttivi.

Per le strutture produttive manca una relazione deterministica fra potenzialità edificatoria, carico urbanistico atteso e conseguente fabbisogno di infrastrutture e dotazioni.

Il numero di addetti di un'unità locale non è funzione della sola superficie utile della sede: lo spazio necessario a dieci addetti in lavori di carpenteria pesante può accogliere comodamente cinquanta postazioni di lavoro nell'abbigliamento, e uno solo se adibito a magazzino.

I criteri per valutare la sostenibilità dell'intensificazione si discostano tuttavia in modo sostanziale da quelli qui individuati e applicati per la residenza. Per le strutture produttive manca infatti una relazione deterministica fra potenzialità edificatoria, carico urbanistico atteso e conseguente fabbisogno di infrastrutture e dotazioni, quale nel caso della residenza intercorre tra edificabilità assegnata, numero di famiglie residenti e standard.

Il numero di addetti di un'unità locale non è funzione della sola superficie utile della sede: lo spazio necessario a dieci addetti in lavori di carpenteria pesante può accogliere comodamente

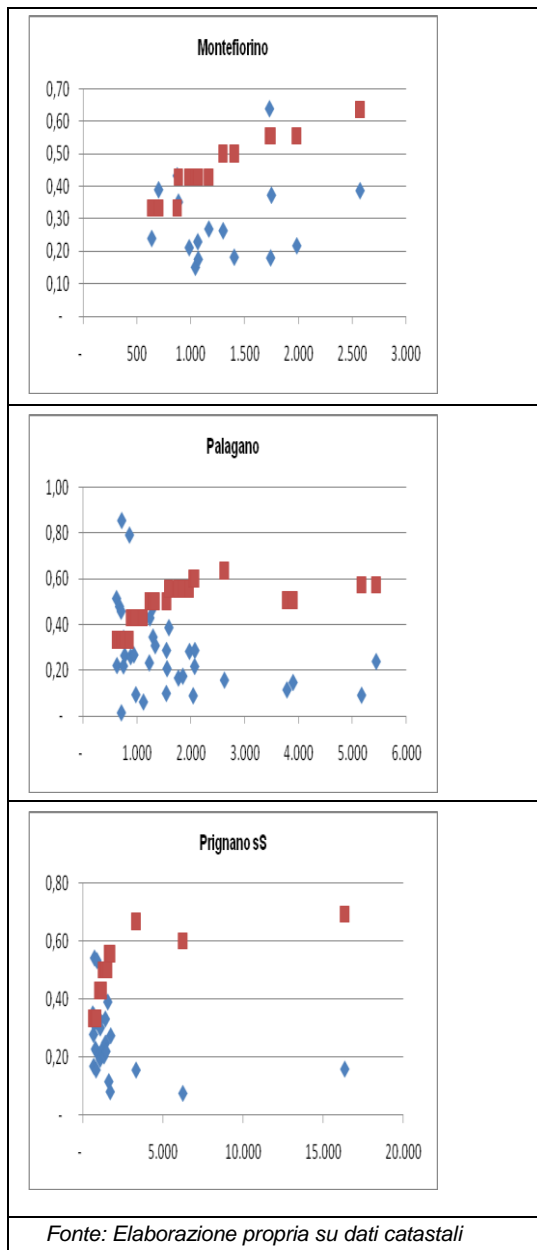
cinquanta postazioni di lavoro nell'abbigliamento, e uno solo se adibito a magazzino. La superficie utile non può nemmeno essere considerata un indicatore del movimento merci atteso. Entrambi i fattori principali della domanda di opere di urbanizzazione in un insediamento produttivo – il numero di addetti e la movimentazione di merci – non sono quindi funzione della superficie utile.

D'altra parte in distretti produttivi in cui è prevalente la presenza di piccole e medie imprese, è lo stesso riferimento alla superficie utile a mancare di significatività sul piano urbanistico. In lotti di superficie fondiaria inferiore a 2.000 metri quadrati, il rispetto delle distanze minime dai confini rende infatti praticamente impossibile raggiungere il consueto indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq/mq. Su un lotto di 1.000 metri quadrati la superficie coperta può raggiungere un massimo del 40%. Viceversa lotti di grandi dimensioni possono superare rapporti di copertura molto elevati, anche superiori all'80%.

Per comprenderne il grado di significatività è stata effettuata un'analisi dei rapporti di copertura raggiunti nei lotti edificati, quale indicatore più efficace delle modalità di utilizzo delle superfici fondiarie. Nelle produzioni e attività più diffuse nell'intero distretto produttivo gli spazi posti a piani superiori al piano terra hanno una funzione limitata esclusivamente all'amministrazione, servizio al personale e alla custodia, e non accolgono se non

eccezionalmente spazi per lavorazioni. Il rapporto di copertura è stato quindi calcolato come quoziente fra la superficie dei fabbricati e la superficie delle particelle, previamente fusi in poligoni unici nel caso di capannoni a schiera o abbinati.

I diagrammi che seguono confrontano rapporti di copertura nei lotti edificati (in azzurro) e densità realmente raggiungibili, in relazione alla superficie fondiaria dei lotti e comunque nei limiti ammessi dalla disciplina di piano regolatore (in rosso). In ascissa è la superficie fondiaria dei lotti.



Nella grande maggioranza dei lotti non è utilizzata che solo una parte modesta dell'edificabilità realmente utilizzabile, e modestissima di quella ammessa dal piano regolatore. I rapporti di copertura medi nelle zone produttive in territorio urbanizzato variano da 0,17

a Prignano a 0,24 a Palagano, e quindi ammettono margini di saturazione molto elevati.

I fattori che incidono sull'entità e qualità delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali (ovvero i soli che abbiano rilevanza ai fini della pianificazione urbanistica) non sono correlabili alla superficie utile edificabile. L'unica correlazione può essere stabilita, in via statistica, con la superficie territoriale assegnata a ciascun insediamento produttivo, tenendo conto delle caratteristiche e della specializzazione del distretto, allo scopo di derivarne le grandezze necessarie a dimensionare i sistemi infrastrutturali e i servizi agli addetti e alle imprese.

Si deve quindi concludere che, in un sistema di produzioni che privilegia in via assoluta gli spazi a piano terreno, la disciplina degli insediamenti produttivi mediante limitazioni della superficie utile edificabile non corrisponde a ragioni fondate di equilibrio funzionale e razionalità dell'assetto urbanistico.

Stabilire, come è consueto nella pianificazione urbanistica, un unico indice fondiario (0,60 nel caso dei tre comuni) su lotti di superficie fondiaria variabile fra 1.000 e 20.000 metri quadrati non è quindi ragionevole: per i lotti più piccoli è un valore comunque irraggiungibile, per i lotti più estesi può essere uno spreco e una ingiustificata compressione di esigenze di sviluppo aziendale.

Non è d'altra parte generalmente possibile prestabilire rigorosamente le dimensioni dei lotti, e a queste riferire indici di utilizzazione fondiaria differenziati, neppure in sede di pianificazione particolareggiata.

Considerata la mancanza di significatività della superficie utile negli insediamenti produttivi è dunque preferibile abbandonarne semplicemente l'impiego come fattore limitativo nella pianificazione. A circoscrivere le potenzialità di edificazione del lotto sono sufficienti i limiti di altezza e di distanza dai confini e l'obbligo di congrue dotazioni di parcheggi di pertinenza, riferite sia alla superficie utile che alle destinazioni d'uso di progetto

Dalle valutazioni qui compiute si può in primo luogo concludere che le attività già presenti nelle zone produttive edificate godano generalmente di margini sufficienti all'ampliamento delle sedi ove ne ricorra la necessità.

In secondo luogo si deve concludere che, in un sistema di produzioni che privilegia in via assoluta gli spazi a piano terreno, la disciplina degli insediamenti produttivi mediante limitazioni della superficie utile edificabile non corrisponde a ragioni fondate di equilibrio funzionale e razionalità dell'assetto urbanistico.

Considerata la mancanza di significatività della superficie utile negli insediamenti produttivi è dunque preferibile abbandonarne semplicemente l'impiego come fattore limitativo nella pianificazione. A circoscrivere le potenzialità di edificazione del lotto sono sufficienti i limiti di altezza e di distanza dai confini e l'obbligo di

congrue dotazioni di parcheggi di pertinenza, riferite sia alla superficie utile che alle destinazioni

d'uso di progetto e, al caso, all'attività esercitata.

## 7.3 Il futuro delle strutture insediative nel territorio rurale

Il futuro del territorio rurale è strettamente dipendente dalla natura ed entità delle esigenze poste dalle sue due funzioni principali ed essenziali:

- come spazio dell'agricoltura e della zootecnia, componenti fondamentali dell'economia montana, e le connesse esigenze di sviluppo e ammodernamento delle strutture aziendali;
- come luogo di residenza di circa metà della popolazione di ciascun comune, che non ha relazioni con la funzione agricola, ma che esprime necessità locali di integrazioni delle disponibilità abitative e degli spazi per attività economiche.

### 7.3.1 Le strutture aziendali agricole.

È da prevedersi che tendenzialmente le trasformazioni fisiche e funzionali richieste dall'attività agricola si orientino secondo due finalità principali:

- i primo luogo per tutelare e promuovere l'efficienza delle imprese agricole, con particolare riferimento alla rispondenza delle strutture aziendali alle esigenze della conduzione agraria e zootecnica;
- collateralmente sviluppare la fruizione turistica assistendo la complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici.

Lo sviluppo e il potenziamento dei centri aziendali agricoli è in condizione di soddisfare entrambe queste finalità, senza disperdere nuove edificazioni sul territorio e contribuendo all'affermazione di nuove forme di soggiorno turistico che valorizzino il rapporto con il contesto rurale, con il patrimonio naturale e con il paesaggio, in modalità che una normale struttura alberghiera non può certamente offrire.

### 7.3.2 Le esigenze di recupero e riqualificazione

#### 7.3.2.1 Il recupero del patrimonio edilizio rurale

Come risulta dal capitolo 3.2 e nella relazione di quadro conoscitivo *Patrimonio edilizio*, elaborato di quadro conoscitivo del piano, un ruolo importante per la salvaguardia e la valorizzazione della qualità paesaggistica del territorio e per il mantenimento del presidio antropico è svolto dalle politiche e dagli strumenti di recupero del patrimonio edilizio rurale. E' qui infatti che si trova

la maggior parte del patrimonio edilizio tutelato, della popolazione residente e dei fabbricati da riqualificare.

A tal fine gli interventi di recupero (in particolare a fini residenziali) degli edifici non più connessi all'agricoltura devono evitare la frammentazione delle aree comuni, l'uso incongruo di materiali e elementi costruttivi estranei al contesto rurale, l'uso di colori. Si dovrà inoltre la valorizzazione del contesto e degli elementi che rapportavano l'edificio all'ambiente circostante (siepi, viali, rete viaria, aree cortilive ...). Per gli interventi di recupero sarà compito del PSC definire i criteri in base ai quali è possibile prevedere il riuso a fini abitativi del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli. Spetterà al RUE la loro traduzione in norme e prescrizioni individualmente riferite ai singoli organismi edilizi. Tali criteri riguardano sia gli aspetti tipologici (gli interventi di recupero dovranno riproporre la leggibilità dell'impianto architettonico e distributivo dell'edificio), sia quelli ambientali, con particolare attenzione alla limitazione della capacità insediativa, alla disponibilità di allacciamenti e al trattamento dei reflui. Negli interventi di recupero per funzioni non agricole le nuove costruzioni, quando ammesse, devono essere dimensionate allo stretto indispensabile e secondo criteri di integrazione tipologica e paesaggistica col contesto.

#### 7.3.2.2 Gli interventi su situazioni incongrue

##### 7.3.2.2.1 Delocalizzazione di un allevamento suinicolo dal capoluogo di Palagano

In contiguità col margine meridionale del capoluogo di Palagano è attivo un allevamento suinicolo esteso 28.000 metri quadrati, di cui circa 3.000 coperti, che pone pesanti problemi di incompatibilità con l'abitato, che ne rendono indispensabile la più sollecita delocalizzazione..

Poiché l'area di pertinenza dell'impianto zootecnico è interessata da una frana quiescente, allo scopo di promuoverne la delocalizzazione, il PSC consente la conversione a residenza a parità di volume edificato che la relazione geologica valuta compatibile con la sua ubicazione su frana quiescente così come espresso nella relazione di quadro conoscitivo *Relazione geologica e sismica: valutazione di sostenibilità geologica degli ambiti di PSC*.

L'ambito prevede pertanto la realizzazione di un insediamento residenziale di bassa densità, con buona dotazione di aree a verde e fasce di

mitigazione nel margine dell'ambito con l'ambito industriale-artigianale contiguo.

#### 7.3.2.2.2 *Recupero di un allevamento dismesso a Grovaieda*

Nel territorio comunale di Montefiorino, in prossimità dell'asse viario Caldana-Grovaieda è localizzato uno stabilimento produttivo agricolo dismesso disciplinato dal piano regolatore vigente come area agricola per caseifici sociali e come area produttiva agricola.

In considerazione della accessibilità viaria dell'area e della necessità di riqualificazione della stessa è appropriato prevederne la conversione per l'insediamento di attività produttive industriali e artigianali.

#### 7.3.2.2.3 *La rimozione degli allevamenti dismessi*

Nel territorio rurale sono stati rilevati impianti zootecnici in stato di abbandono e di irreversibile deterioramento fisico, come esposto di seguito:

comune	centri aziendali dismessi
	n
Montefiorino	10
Palagano	13
Prignano	23

Per favorirne la rimozione, allo scopo di restituire qualità al paesaggio agrario e bonificare i suoli interessati, quando tali impianti facciano parte di un nucleo rurale originario sono da ammettersi interventi di ristrutturazione edilizia con destinazione anche abitativa, con riduzione di un ordine di grandezza nelle quantità, conformemente alla specifica disposizione del PTCP.

#### 7.3.2.3 *La riqualificazione delle aree estrattive esaurite*

Nei tre comuni sono presenti diverse aree di escavazione esaurite. Tali aree sono oggetto di specifici progetti di recupero e di manutenzione disposti da appositi programmi.

Nel comune di Prignano sulla Secchia in particolare la cava esaurita che si trova nei pressi del rio Pedrocchio è disciplinata dal piano regolatore come attrezzatura generale.

Per l'area è da confermare il progetto di rinaturalizzazione e di riutilizzo a fini ludici e ricreativi.

Sempre in comune di Prignano la cava esaurita della Pianazza è oggetto di una proposta per localizzarvi un importante impianto di tiro a volo.



Veduta aerea della cava esaurita sul rio Pedrocchio, Prignano.

Fonte: Elaborazione propria su mappa Google Earth



Veduta aerea della cava esaurita in località Pianazza, Prignano.

Fonte: Elaborazione propria su mappa Google Earth

### 7.3.3 **Le esigenze d'integrazione delle strutture insediative nel territorio rurale**

Per quanto concerne la funzione abitativa diffusa nel territorio rurale, destinata a permanere sia sul piano quantitativo come patrimonio edilizio fisico che come consolidato modello consuetudinario, ne è stata sottolineata ripetutamente l'importanza.

Da metà a due terzi della domanda potenziale di incremento del patrimonio abitativo è destinata a provenire dalle famiglie residenti in nuclei e case sparse, sia per esigenze connesse all'ambito familiare, sia quale offerta turistica produttrice di



reddito. È evidente che entrambi questi generi di domanda non possono ragionevolmente essere soddisfatti da una disponibilità di suoli edificabili nei centri abitati, ma devono trovare risposta diffusa sul territorio, in stretta prossimità con le famiglie e le attività che vi danno origine.

I servizi e i sistemi infrastrutturali sono già conformati in funzione di una popolazione che per oltre metà rimane sparsa sul territorio, e incrementi di utenze inevitabilmente modesti e diffusi non potranno incidere significativamente.

La disciplina del territorio rurale deve tenere conto di questa struttura insediativa, condivisa dalle parti maggiormente antropizzate dei territori montani in regione, caratterizzata da natura, problematiche e dinamiche diverse e anche opposte rispetto ai territori di pianura.

Nel rispetto di sani principi di organizzazione del territorio rurale, la risposta corretta a esigenze locali delle famiglie e delle attività produttive residenti deve venire in primo luogo dal recupero di patrimonio edilizio esistente e, in subordine a questo, da locali ed episodiche integrazioni edilizie degli aggregati edilizi rurali minori, che pur privi di relazioni con la produzione agraria e zootecnica non sono certamente riconducibili alla nozione di territorio urbanizzato.

Sul riferimento delle analisi e delle valutazioni compiute alla precedente sezione 3.2.3, i cartogrammi presentati alle pagine seguenti illustrano la distribuzione e i caratteri degli aggregati edilizi (*Aree di valorizzazione degli elementi antropici*) di cui sono da ammettersi modeste integrazioni edilizie come risposta alle esigenze delle famiglie e delle attività economiche che già vi risiedono.

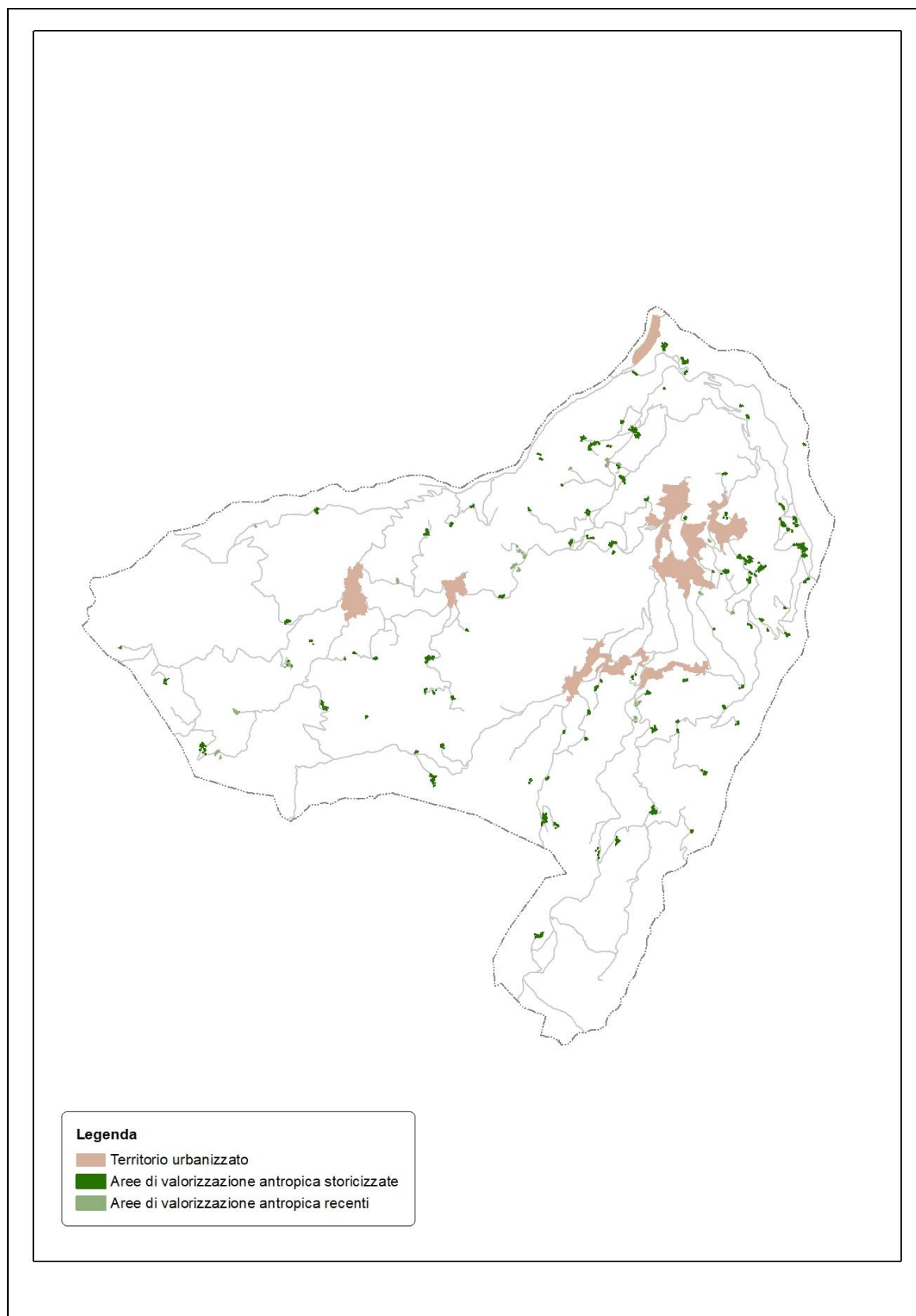
La generale motorizzazione privata ha portato a superare definitivamente le preoccupazioni e le istanze che all'avvio della pianificazione urbanistica nella nostra regione inducevano a ricercare la riduzione della popolazione sparsa e ad auspicarne la concentrazione nei centri abitati.

La popolazione residente nel territorio rurale in queste zone ha da tempo ampiamente elaborato e acquisito modelli organizzativi e comportamentali appropriati al normale svolgimento dell'attività lavorativa, delle funzioni familiari e dell'accesso ai servizi.

Un recupero di popolazione negli aggregati del territorio rurale, oltre che come componente dell'obiettivo imperativo di mantenimento e recupero di popolazione residente in questi territori, deve anche essere visto come indispensabile al mantenimento del sistema insediativo rurale sopravvissuto alle trasformazioni economiche e sociali della seconda metà del '900, nonché dei servizi di base nei centri frazionali.

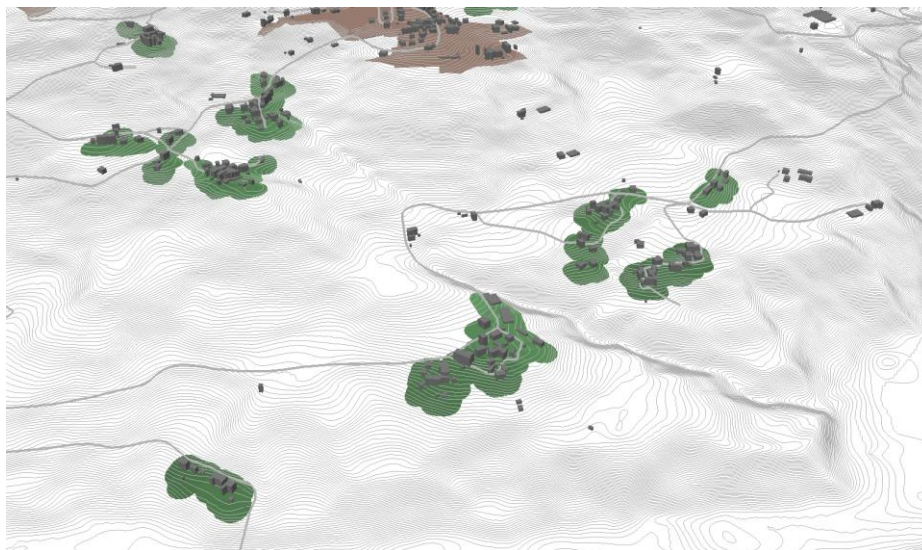
Per gli impianti produttivi esistenti nel territorio rurale è da prevedersi l'eventualità di ampliamenti degli stabilimenti, che se condizionata a rigorose valutazioni di sostenibilità può essere occasione

per di opportune misure di mitigazione paesaggistica di quanto già esiste.

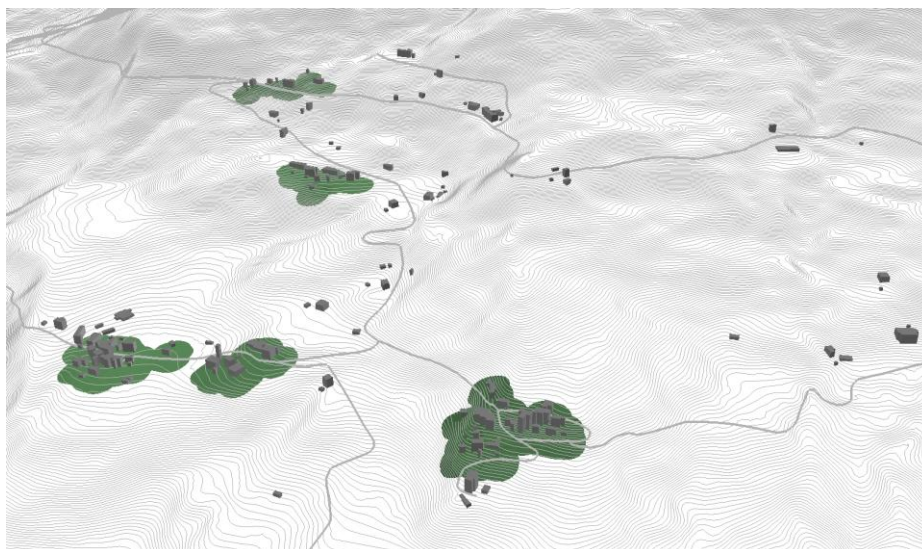


Montefiorino: *Aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere residenziale.*

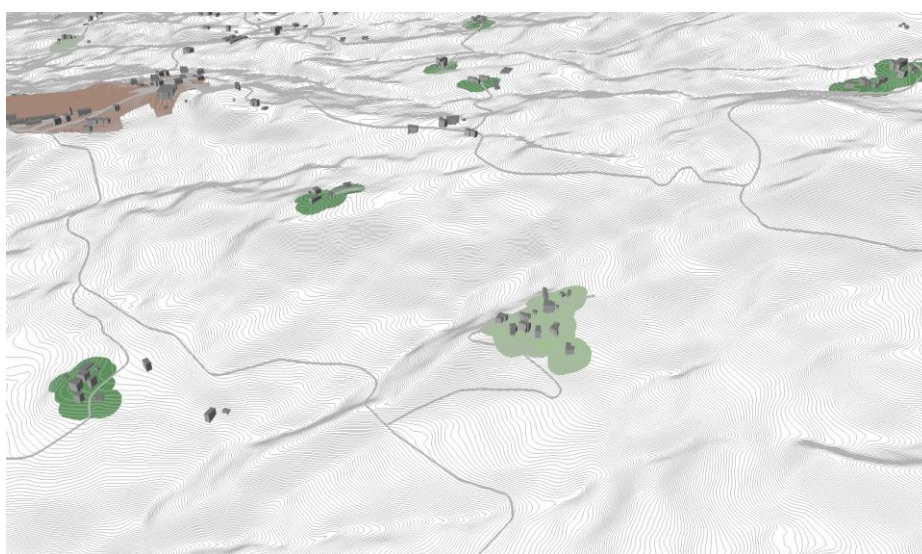
*Fonte: elaborazione propria*



dintorni di Vitriola

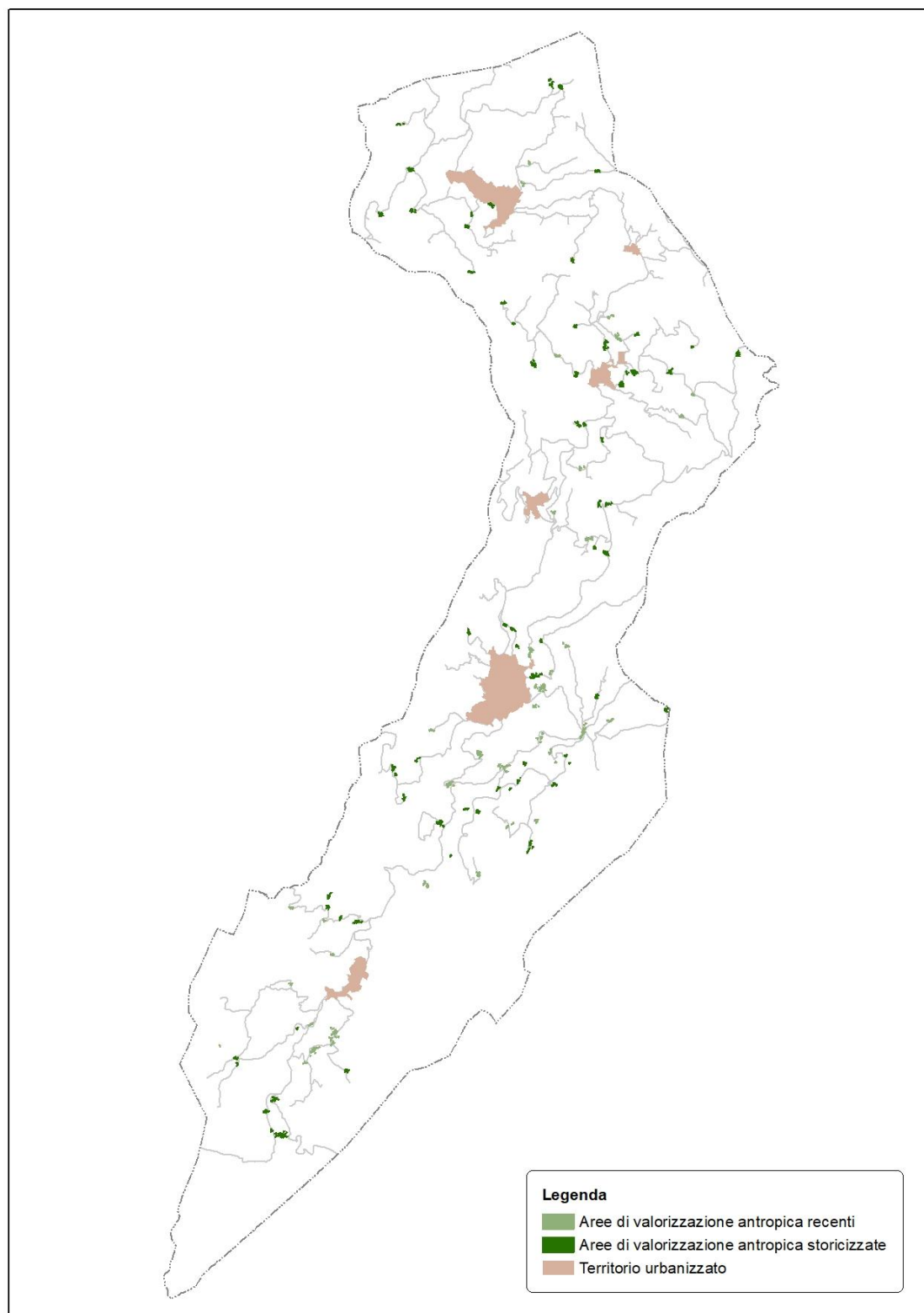


dintorni di Gusciola

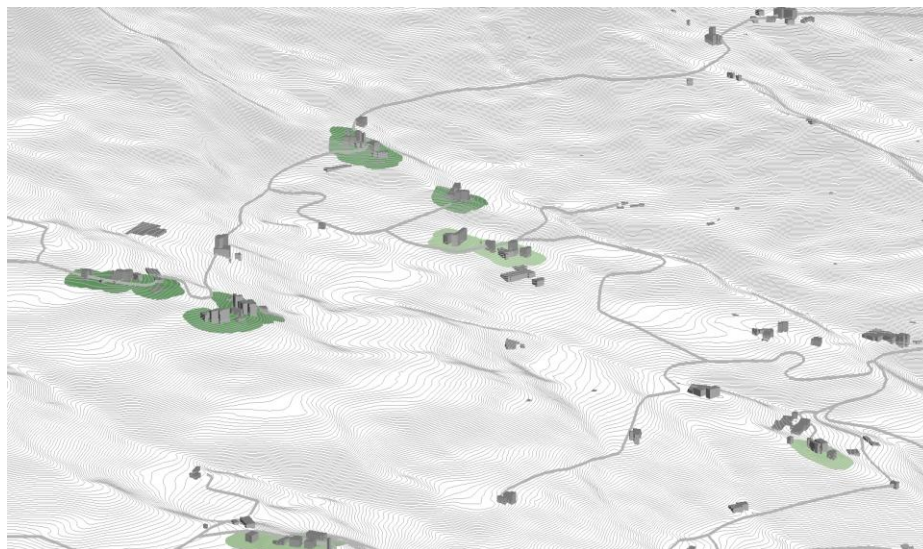


dintorni di Farneta

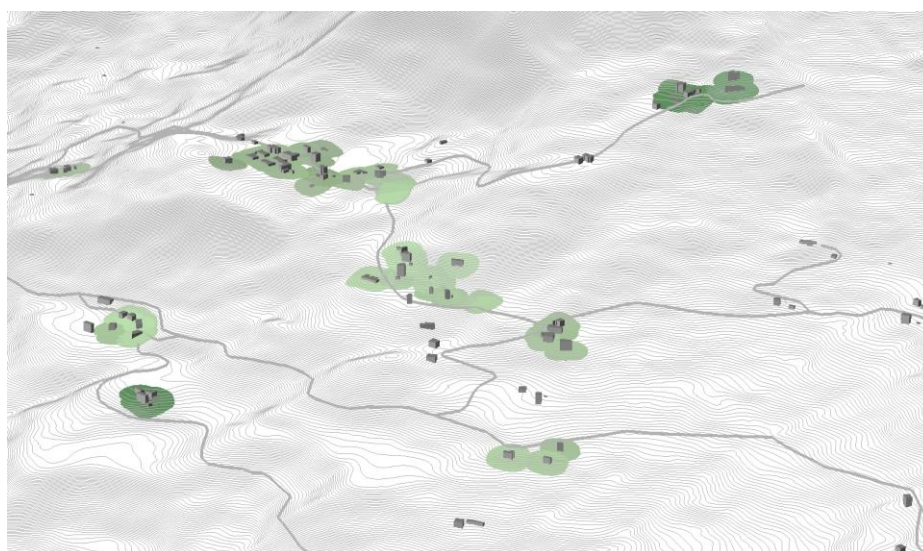
Montefiorino: Esempi di *Aree di valorizzazione degli elementi antropici* a prevalente carattere residenziale. In verde chiaro gli insediamenti recenti, in verde scuro le aree presenti nel catasto di primo impianto.  
*fonte: elaborazione propria*



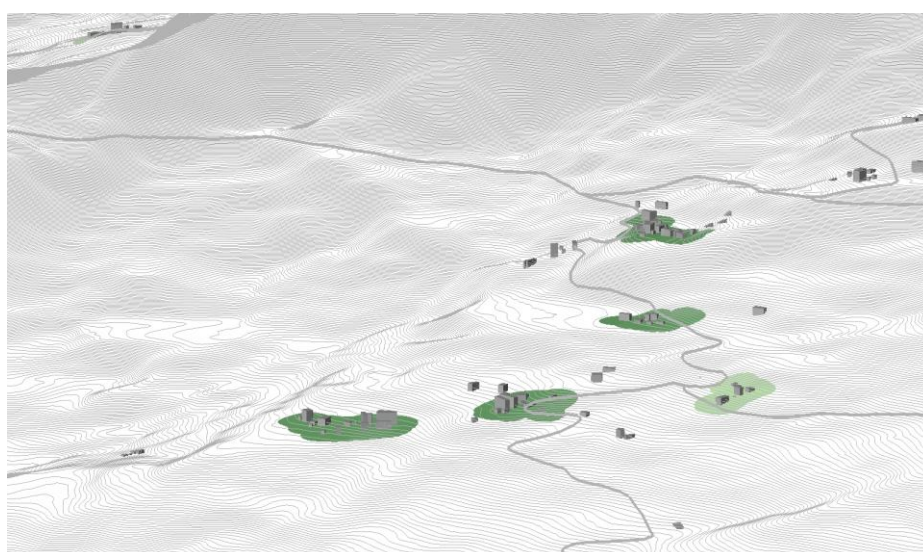
Palagano: *Aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere residenziale.*  
*Fonte: elaborazione propria*



dintorni di Savoniero

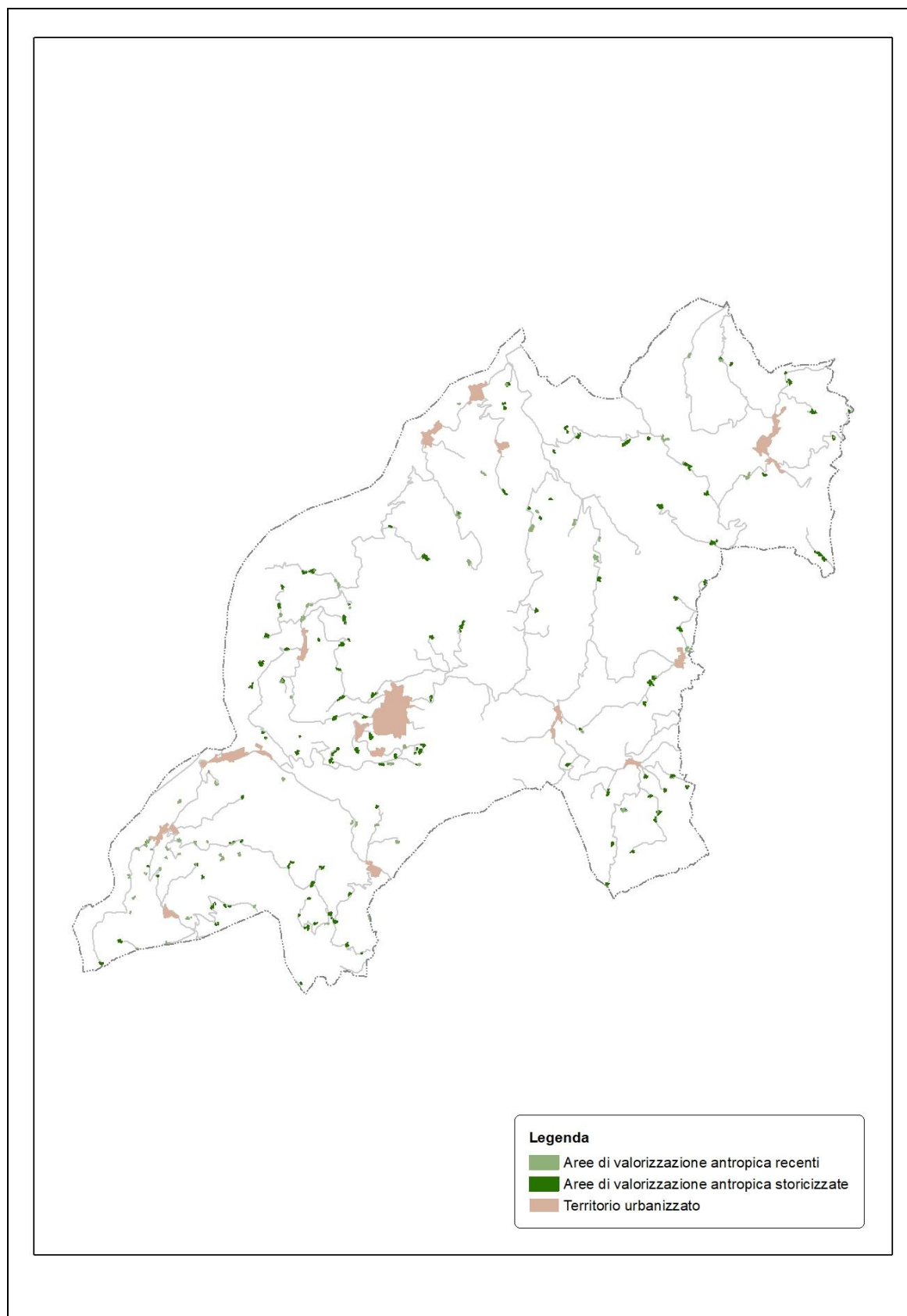


dintorni di Casa Marchetti

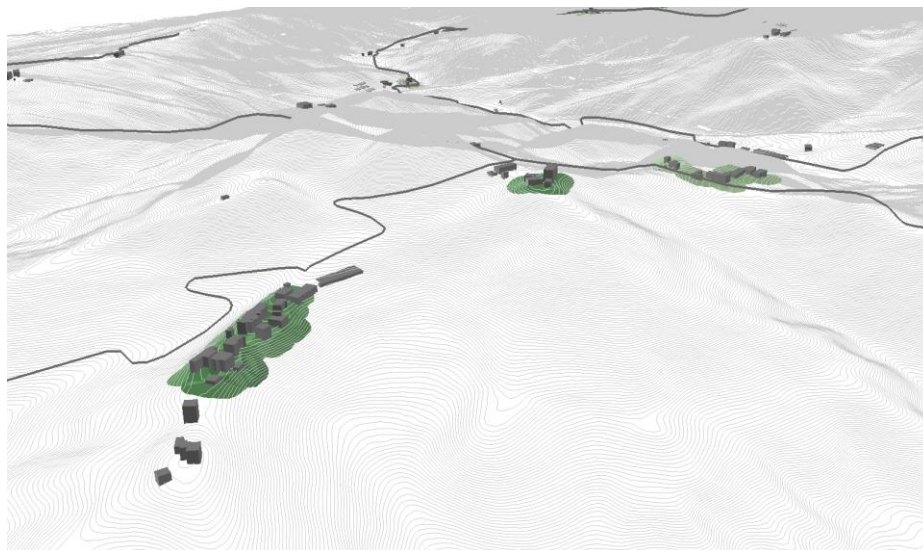


dintorni di Boccassuolo

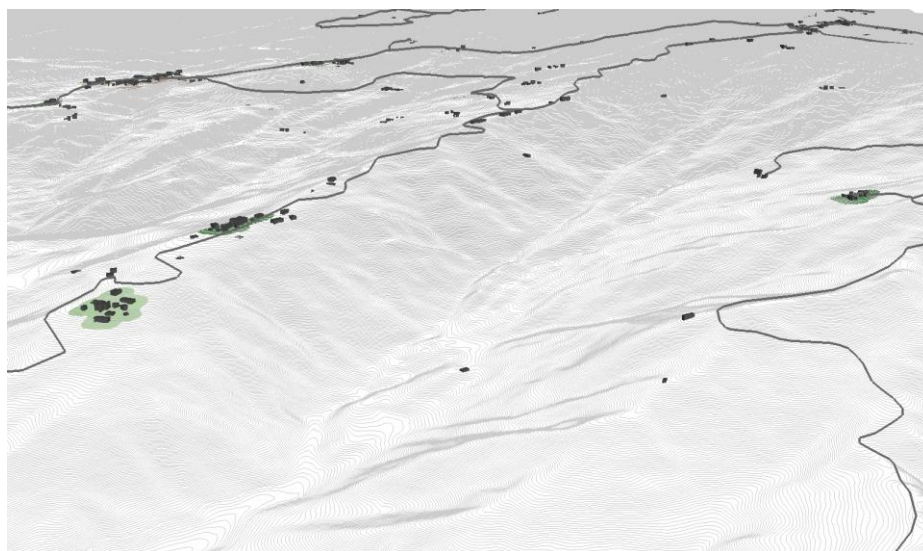
Palagano: Esempi di *Aree di valorizzazione degli elementi antropici* a prevalente carattere residenziale. In verde chiaro gli insediamenti recenti, in verde scuro le aree presenti nel catasto di primo impianto.  
*fonte: elaborazione propria*



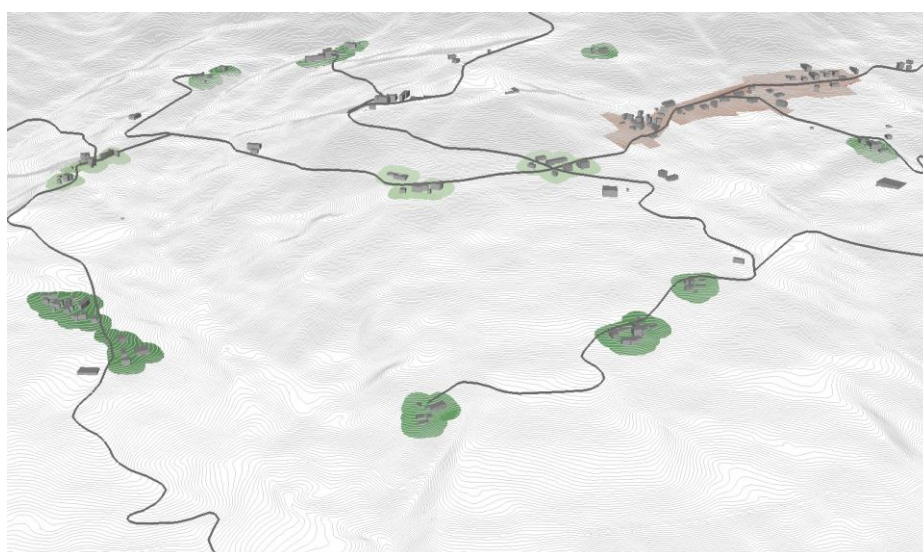
Prignano: Aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere residenziale.  
Fonte: elaborazione propria



dintorni di Montebaranzone



dintorni di Pescarola di Sopra



dintorni di Castelvecchio

Prignano: Esempi di Aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere residenziale. In verde chiaro gli insediamenti recenti, in verde scuro le aree presenti nel catasto di primo impianto.  
 fonte: elaborazione propria

## 7.4 Le ulteriori dinamiche insediative

### 7.4.1 Una visione di prospettiva

Cinquant'anni di sviluppo economico praticamente ininterrotto hanno indotto trasformazioni del territorio maggiori di quelle prodotte nell'intera storia precedente.

Le modificazioni epocali dell'assetto economico e sociale hanno prodotto una domanda senza precedenti di abitazioni e di luoghi di lavoro, nonché dei relativi servizi e infrastrutture, che è stata soddisfatta con espansioni urbane, edificazioni e infrastrutturazioni di straordinarie vastità e rapidità.

Le trasformazioni del territorio indotte da questi fattori hanno ormai raggiunto la fase conclusiva, avendo soddisfatto quantitativamente la generalità dei fabbisogni correlati allo sviluppo economico.

Per quanto riguarda la produzione edilizia, la crisi avviata nel 2008 ha solo fatto precipitare l'ineluttabile ridimensionamento di un settore cresciuto per rispondere a una domanda assolutamente straordinaria, e che ha largamente esaurito il proprio compito. La dotazione di abitativa, di luoghi di lavoro, di servizi e infrastrutture è ormai in linea generale sufficiente.

Alla prospettiva di una crescita illimitata va sostituita la previsione di un lungo e complesso periodo di ricerca e assestamento di nuovi equilibri, in cui i livelli occupazionali saranno ovunque il problema strategico prioritario, coniugato in questi territori con il vitale obiettivo del mantenimento e del recupero di popolazione.

Non meno complessi saranno gli effetti in termini di domanda abitativa, di nuovi insediamenti produttivi, di nuovi servizi e infrastrutture. Un'efficace politica del territorio non potrà più riferirsi come di consueto a previsioni deterministiche sul lungo termine, estrapolate dagli andamenti storici. Dovrà invece fondarsi su un approccio strategico, capace di preordinare una tempestiva capacità di risposta all'emergere di nuove esigenze e opportunità, nel rispetto dei condizionamenti posti dalla pluralità degli interessi pubblici.

La diffusione del telelavoro potrebbe ad esempio rendere appetita la residenza in contesti di elevata qualità ambientale e paesaggistica, quali offerti dal territorio montano. Il più favorevole rapporto fra costo e qualità delle abitazioni potrebbe compensare la minore offerta di servizi di rango superiore, in particolare per l'istruzione e il tempo libero, che tuttavia potrebbe trarre grande beneficio da sostanziali miglioramenti sul piano della mobilità. La connessione autostradale fra Modena e Lucca, o il collegamento della valle della Secchia alla rete ferroviaria sarebbero in grado di riprodurre in una larga fascia territoriale le vantaggiose condizioni che ad esempio hanno

consentito all'Appennino bolognese un sostanziale guadagno di popolazione, contrapposto allo spopolamento che ha interessato soprattutto la parte occidentale dell'Appennino modenese.

Sono questi tutti fattori certamente non dominabili o influenzabili dalle realtà locali, che tuttavia vanno considerati quali possibili agenti propulsivi di future dinamiche del sistema insediativo. In altre parole il principio che deve orientare una visione di prospettiva sul futuro del sistema insediativo di questi territori non può che consistere nell'accettazione della generale imprevedibilità delle dinamiche che potranno agire nel medio e lungo termine.

È necessario quindi che le politiche territoriali siano in grado di cogliere tempestivamente le nuove opportunità e necessità che vengano a manifestarsi, e disporre agilmente gli adeguamenti che ne siano comportati per la disciplina del territorio.

#### 7.4.1.1 La domanda abitativa

Tra il 1951 e il 2001 la popolazione della Provincia di Modena è aumentata del 127 %, più della media nazionale (120%) e regionale (112%). Tutti i comuni della collina e della montagna hanno invece perso popolazione. La stessa Pavullo, l'unica in crescita da trent'anni, non ha ancora recuperato interamente l'originario popolamento.

A partire dagli anni '90 la popolazione di altri quattro comuni ha iniziato a crescere, in misura molto rilevante a Serramazzoni e Guiglia, minore a Prignano e Zocca. Nella Comunità montana ovest è invece continuata la perdita di popolazione, salvo Prignano, tuttora in aumento.

Dallo studio *Le prospettive socioeconomiche*, compreso nel quadro conoscitivo, risulta un andamento tendenziale del numero di famiglie residenti quale esposto nel prospetto che segue.

comune	incremento tendenziale di famiglie al 2026	di cui nel territorio urbanizzato	di cui nel territorio rurale
	n	n	n
Montefiorino	56	31	25
Palagano	41	16	25
Prignano	334	134	200
totale	431	181	250

L'imperativo di ogni politica nel territorio della comunità montana è consolidare e accrescere la



popolazione residente, quale fattore assolutamente indispensabile per assicurare:

- il presidio e la cura del territorio,
- la conservazione di patrimonio storico e culturale e delle tradizioni locali,
- una dimensione demografica sufficiente a sostenere i servizi e le infrastrutture essenziali, la cui cessazione avviterebbe processi di ulteriore spopolamento.

Per le parti di territorio montano che rientrano nel raggio di gravitazione dei distretti industriali dell'alta pianura, o possono entrarvi, la tenuta e il recupero di popolazione sono da sostenersi anche attraverso una crescita della funzione residenziale, che compensi i disagi del pendolarismo con l'elevata qualità del contesto ambientale e delle caratteristiche abitative, nonché con la competitività dei prezzi del mercato edilizio.

Per questo aspetto Prignano si trova in condizione avvantaggiata dalla più agevole accessibilità del distretto produttivo del pedemonte, particolarmente nella parte settentrionale del suo territorio, per proporre un'offerta qualificata di insediamenti per residenza.

Per cogliere tempestivamente le opportunità che potranno aprirsi Montefiorino e Palagano devono trovare nuova attrattiva come luoghi di residenza. Gli obiettivi di recupero di famiglie residenti sono indicati dalla tabella che segue:

comune	recupero di famiglie residenti al 2026	recupero di famiglie in centri abitati	recupero di famiglie nel territorio rurale
	n	n	n
Montefiorino	300	150	150
Palagano	250	100	150
Prignano	200	200	-
totale	750	450	300

In termini generali tuttavia la condizione essenziale per un guadagno di attrattività per nuovi residenti nel territorio dei tre comuni risulta dipendere in larga misura dalla possibilità di intensificazione dell'insediamento diffuso, costituito prevalentemente da nuclei abitati di minima dimensione. Esiste infatti una consistente domanda di addizioni a nuclei abitati esistenti intesa ad accogliere il ritorno di congiunti emigrati o la formazione di nuove famiglie legate da rapporti di parentela con i residenti. È una domanda che non può essere soddisfatta con offerta nei centri abitati, ma esige una risposta sul posto.

Ricordando che la popolazione residente sparsa nel territorio rurale è metà del totale a Palagano e Montefiorino, quasi due terzi a Prignano, l'entità potenziale di questa domanda nel quindicennio di riferimento del PSC è consistente.

#### 7.4.1.2 La domanda della funzione turistica

Analoghi criteri sono validi relativamente alla capacità ricettiva turistica. Le strutture alberghiere e le residenze turistiche di tipo urbano, tipiche delle località di sport invernali, non sono applicabili alla crescita di un'economia turistica che necessariamente deve fondarsi sull'offerta di valori paesaggistici e ambientali, di immersione in ambienti rurali e naturali integri, di soggiorno prolungato in condizioni climatiche favorevoli.

Pur tenendo debito conto delle differenze nell'offerta turistica, in particolare del ruolo specialistico assunto da Frassinoro per gli sport invernali, è evidente che lo sviluppo turistico e del soggiorno estivo a Palagano e Montefiorino implica la necessità di adeguamenti e incrementi delle strutture abitative esistenti sul territorio.

È un modello di sviluppo turistico che si rivolge a seconde residenze, stagionali o permanenti, e a strutture ricettive nella forma dell'agriturismo, diffuse nel territorio rurale.

Un incremento di un centinaio di posti letto in ciascuno dei due comuni equivale a una maggiore disponibilità di due o tre abitazioni in ciascuno ogni anno, irrilevante sul dimensionamento complessivo, ma strettamente legata all'insediamento sparso, e del tutto imprevedibile nelle sue opportunità di localizzazione, e quindi da attuare nei luoghi ove se ne presenta l'opportunità d'impresa. La collocazione in territorio rurale e in un contesto naturale ne costituisce d'altra parte un requisito imprescindibile di appetibilità, all'opposto delle località in cui prevale l'offerta di sport invernali, che privilegiano per la residenza turistica condizioni di accessibilità e abitabilità di tipo urbano.

Per i comuni di Montefiorino e Palagano in prima approssimazione è da ritenersi ragionevole stimare complessivamente in un centinaio di unità il fabbisogno di abitazioni turistiche in territorio rurale nel quindicennio di riferimento del PSC, come indicato nel prospetto che segue.

comune	sviluppo turistico
	abitazioni
Montefiorino	50
Palagano	50
Prignano	-
totale	100

Non si ipotizzano invece potenzialità di attrazione turistica a Prignano, vocato a un incremento di residenza permanente, come mostra il suo andamento demografico.

I tre fattori propulsivi esaminati esprimono nel loro insieme la domanda abitativa qui presentata:

comune	totali della domanda	di cui in centri abitati	di cui in territorio rurale
	n	n	n
Montefiorino	406	181	225
Palagano	341	116	225
Prignano	534	334	200
totale	1281	631	650

Assumendo che due terzi delle domanda nel territorio rurale trovino risposta nel recupero di patrimonio edilizio esistente, è verosimile che nel quindicennio di riferimento la domanda totale di abitazioni di nuova costruzione nel territorio rurale sia nell'ordine di 250 abitazioni. Le rimanenti devono trovare soddisfacimento nella intensificazione del territorio urbanizzato e, in misura molto ridotta, in *Ambiti per nuovi insediamenti*, a parziale conferma di previsioni dei piani regolatori o, in due casi, con nuove localizzazioni.

#### 7.4.2 Lo sviluppo degli insediamenti produttivi

L'accrescimento dei posti di lavoro nel territorio dell'Unione è di importanza vitale per un recupero di equilibrio fra struttura sociale e sistema economico, e per contrastare l'effetto negativo esercitato dai costi di pendolarità sul mantenimento della consistenza demografica.

Il censimento di industria, commercio e servizi del 2011 ha rilevato nel territorio dei tre comuni oltre mille posti di lavoro nell'industria, corrispondenti a circa un terzo dei residenti occupati. Esiste quindi una rete di produzioni industriali di varia dimensione che può crescere e dimostrarsi efficace ad attrarre l'insediamento di ulteriori attività.

Anche a causa della natura laboratoriale o artigiana della produzione lo sviluppo industriale, e la conseguente necessità di nuove aree, rimane quindi difficilmente sistematizzabile.

Le disponibilità di lotti edificabili già disposti dai piani regolatori dei tre comuni e che possono essere confermati appaiono sufficienti a soddisfare esigenze di artigianato produttivo o di servizio di ambito locale. Specifiche esigenze di ampliamento di insediamenti esistenti devono essere valutate nei casi in cui si presentino. Rimane comunque imperativo, in sede di pianificazione urbanistica, circoscrivere nuove previsioni secondo un criterio di stretta continuità con strutture esistenti, anche in relazione agli indirizzi impartiti dal PTCP, e come occasioni di possibili interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica.