



## PIANO URBANISTICO GENERALE

# STRUTTURA DEL PIANO

### UFFICIO DI PIANO

RESPONSABILE DELL'UFFICIO DI PIANO  
**ING. FAUSTO ARMANI**

CONTRIBUTI  
**ARCH. FEDERICA VEZZANI**  
**GEOM. VALENTINA POLETTI**

**UFFICIO QUALITA' URBANA**  
**UFFICIO EDILIZIA PRIVATA**  
**UFFICIO AMMINISTRATIVO LEGALE**  
**UFFICIO LAVORI PUBBLICI**

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
**DOTT. STEFANO GANDELLINI**

### CONTRIBUTI SPECIALISTICI

**ARCH. MARIALUISA GOZZI**  
DISCIPLINA E COORDINAMENTO

**ARCH. FABIO CECI**  
**ARCH. MARTINA ZUCCONI**  
**ARCH. ANNA MARGINI**  
SUPPORTO ALLA STRATEGIA E VALUTAZIONE  
DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

**DOTT. PROF. FRANCO MOSCONI** SISTEMA ECONOMICO

**DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA (DIDA)**  
**DELL'UNIVERSITA' DI FIRENZE** SISTEMA STORICO

**POLINOMIA srl** SISTEMA VIABILISTICO

**DOTT. GEOL. GIAN PIETRO MAZZETTI (CENTROGEO SURVEY)**  
SISTEMA GEOLOGICO-SISMICO E IDRAULICO

**DOTT.SSA BARBARA SASSI (ARCHEOSISTEMI S.C.)**  
SISTEMA ARCHEOLOGICO

**DIPARTIMENTO DI SCIENZE AGROALIMENTARI (DISTAL)**  
**DELL'UNIVERSITA' DI BOLOGNA** SISTEMA ECOLOGICO

### IL PIANO URBANISTICO GENERALE - PUG

**Il Piano Urbanistico Generale – PUG – è lo strumento di pianificazione e governo del territorio comunale.**

Il PUG di CORREGGIO è stato redatto secondo le disposizioni contenute nella Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, entrata in vigore il 1 gennaio 2018.

Il PUG introduce alcuni obiettivi di assoluta novità rispetto alla pianificazione previgente:

- **contenere il consumo del suolo, inteso quale bene comune e risorsa non rinnovabile;** il suolo, con le infrastrutture verdi, svolge funzioni importanti per l’ambiente urbano e produce i servizi eco-sistemici indispensabili per la prevenzione del dissesto idrogeologico, per la mitigazione e per l’adattamento ai cambiamenti climatici;
- **favorire la rigenerazione urbana dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia,** con particolare riguardo alle condizioni di vivibilità delle aree urbane anche in termini di qualità ambientale ed ecologica. Con la rigenerazione urbana la legge indica chiaramente l’obiettivo di riqualificare la città esistente, di sviluppare i servizi per la vita delle popolazioni e di coinvolgere le comunità locali nelle scelte di trasformazione;
- **tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche** favorevoli al benessere umano, salvaguardando le diverse vocazionalità;
- **promuovere l’attrattività dei sistemi locali e la valorizzazione della capacità produttiva locale.**

**Il processo di pianificazione del PUG** si sviluppa attraverso differenti strumenti e attività:

- **l’analisi del territorio, dei suoi caratteri e dei processi evolutivi** che lo interessano dal punto di vista ambientale, sociale ed economico: **Quadro Conoscitivo Diagnostico**
- **l’elaborazione di una Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale** con particolare attenzione ai temi dello sviluppo e delle misure di mitigazione e adattamento;
- **l’elaborazione della Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT)** e Valutazione Ambientale Strategica (VAS) con cui si valuta la coerenza delle politiche di Piano e le trasformazioni urbanistiche rispetto agli obiettivi di sostenibilità;
- **il processo di informazione e partecipazione rivolto alle istituzioni organizzate del territorio, alle categorie sociali ed economiche e alle comunità locali** con le quali condividere i contenuti e gli obiettivi di Piano

### LA STRUTTURA DEL PIANO E GLI ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUG

**IL QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO:** (LUR articoli 22 e 23) è l’organica rappresentazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano: costituisce riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano.

Il comune di Correggio, partendo dall’analisi critica del territorio, ha rilevato le emergenze, le opportunità e le criticità rispetto ai seguenti temi strutturali:

#### SISTEMA AMBIENTALE - SISTEMA TERRITORIALE - SISTEMA STORICO/ARCHEOLOGICO - SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE

Per ognuno dei Sistemi sopra riportati e delle tematiche specifiche ad essi collegati, è stato elaborato un paragrafo conclusivo a titolo VALUTAZIONI CONCLUSIVE E CRITICITA’ che fotografa sinteticamente il territorio e riporta le eventuali problematiche riscontrate.

Il Quadro Conoscitivo ha definito le **Invarianze strutturali del territorio** che sono rappresentate da:

- **Centro Storico:** è stata elaborata una analisi approfondita del centro storico del Capoluogo che ha interessato, oltre alla classificazione dei fabbricati a seconda del loro valore, anche gli usi dello spazio pubblico e dei piani terra, la permeabilità del suolo e la tipologia degli spazi, le persistenze e variazioni della parcellizzazione fondiaria rispetto alla cartografia storica di 1° impianto
- **Edifici storici e testimoniali:** è stata fatta una ricognizione complessiva sia in territorio agricolo che in territorio urbanizzato (questi ultimi non individuati dal PRG) con schedatura e caratteristiche degli edifici
- **Territorio Urbanizzato** suddiviso in:

1. **Perimetro del Territorio Urbanizzato alla data del 31/12/2017** (data di entrata in vigore della legge): questo dato viene utilizzato per il calcolo del 3% di aree potenzialmente utilizzabili fino al 2050 da destinare alle future previsioni insediative di espansione
2. **Perimetro del Territorio Urbanizzato alla data del 31/12/2021** (fine del periodo transitorio): la differenza tra la quantità di aree all'interno del TU alla data del 31/12/2021 e alla data del 31/12/2017 deve essere sottratta dalla quantità massima di aree utilizzabili per le nuove espansioni. Seguendo i criteri stabiliti dalla legge, il TU del comune di Correggio è stato perimetrato ricomprendendovi le "aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale, di servizio e turistico ricettiva".

All'interno del TU sono ricompresi:

- la linea continua dei lotti edificati
- le aree edificabili con titoli rilasciati e convenzioni stipulate
- i singoli lotti di completamento, previsti dal piano nel TU o in aree contigue
- i lotti liberi con opere di urbanizzazione primaria.

Rispetto al TU del PRG, è stata effettuata una riduzione per escludervi aree che comprendevano tessuti discontinui di frangia o agglomerati agricoli, nonché alcuni servizi parrocchiali sparsi in territorio agricolo (soprattutto si tratta delle aree di rispetto cimiteriale)

Sono invece state inserite pochissime aree limitrofe al territorio urbanizzato di pertinenza di edifici di civile abitazione.

All'interno dei documenti del Quadro Coscitivo Diagnostico sono stati inoltre presentati gli elaborati relativi alle:

3. **Tavole dei Vincoli** (TV.A – "Tutele Storico-Paesaggistiche e Strutturanti del territorio" e TV.B – "Rischi Naturali e limiti alle trasformazioni") e la relativa **Scheda dei Vincoli**.

Relativamente a questo tema sono state proposte alcune modifiche o stralcio relativamente ai seguenti elementi oggetto di vincolo:

**Richiesta di eliminazione di 2 Aree boscate** individuate dalla Regione e non presenti nel PTCP (la prima è localizzata a sud dell'area cimiteriale del Capoluogo parte di una più vasta area destinata a BOSCO PRODUTTIVO dal PRG e confermata dal PUG: si tratta di un terreno dato in gestione all'Istituto Agrario per la coltivazione di essenze arboree destinate alla produzione di serramenti; la seconda è localizzata nell'abitato di Fosdondo già classificata a verde pubblico nel PRG e confermata dal PUG: si tratta di un'area di proprietà comunale attualmente identificabile come bosco urbano che l'Amministrazione intende attrezzare con panchine e giochi per bambini a servizio della frazione)

**Richiesta di eliminare la fascia di 300 mt dai laghi in corrispondenza di una zona d'acqua in località San Prospero** non annoverabile tra quelle oggetto della tutela secondo i dettami della circolare regionale per l'individuazione dei territori contermini ai laghi. Si tratta di un laghetto adibito a bacino irriguo utilizzato dalla bonifica e per la pesca sportiva

**Richiesta di modificare l'individuazione di una viabilità classificata storica dal PTCP** ubicata in territorio rurale, tra le località Canolo a Nord e San Prospero a Sud: si tratta di una carraia che non era presente nella mappa storica di primo impianto e nemmeno nella Carta Carandini per la quale si richiede lo stralcio. Nella tavola dei Vincoli, il PUG individua invece come viabilità storica la strada di collegamento tra la località San Prospero e il toponimo "Malaguzzi", corrispondente all'attuale via Canolo; questa viabilità è localizzata a Est rispetto a quella riportata nel PTCP, ed era già presente sia nella cartografia storica del 1888 che nella Carta Carandini.

**La VALSAT - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale:** (LUR articolo 18) partendo dagli esiti del Quadro Conoscitivo, considera gli effetti significativi sull'ambiente che possono derivare dall'attuazione del PUG. Nella Valsat sono individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle soluzioni prescelte e le eventuali misure idonee ad impedirli, mitigarli o compensarli.

La partecipazione della Valsat alla costruzione della Strategia ha permesso, da una parte, di orientare le scelte verso il minor impatto possibile, dall'altra di utilizzare la risorsa ambientale come opportunità anche per l'organizzazione dell'assetto del territorio. La nuova previsione di servizi ecosistemici, è diventata parte integrante del sistema delle dotazioni, sia in termini di "buone pratiche", cioè di modalità per realizzare interventi sostenibili, sia per configurare

un assetto del territorio in grado di sostenere il progetto della rete ecologica, definendo le modalità della sua attuazione, integrando nel processo urbanistico aspetti solitamente esterni e più tipicamente propri delle politiche di settore (agricoltura, ambiente), ma che possono a livello di PUG trovare attuazione mediante una saldatura, fisica e disciplinare, tra il sistema del verde nel tessuto urbano e le dotazioni ecologiche del tessuto agricolo.

La Valsat ha inoltre:

- orientato le proposte di assetto del territorio e della sua rigenerazione cercando di potenziare il sistema ecologico laddove più carente, renderlo più efficiente nella sua funzionalità, prevedendo l'ampliamento della dotazione dei servizi ambientali anche attraverso la protezione delle aree di maggior qualità ecologica
- guidato le proposte di assetto del territorio e della sua rigenerazione cercando di potenziare il sistema ecologico laddove più carente e ampliando la dotazione dei servizi ambientali anche attraverso la protezione delle aree di maggior qualità ecologica.

Per rispondere ai criteri di analisi del dato conoscitivo, ai sensi della nuova legge urbanistica, la Valsat ne ha effettuato l'interpretazione diagnostica, rileggendo la significativa mole di informazioni raccolte e declinandola sulla base dei Servizi Ecosistemici (S.E.) erogati.

La VALSAT predispone inoltre i seguenti appositi elaborati che:

- ampliano la conoscibilità dei contenuti del documento di Valsat e la partecipazione dei cittadini: SINTESI NON TECNICA
- consentono di verificare quanto si è tenuto conto degli esiti della Valsat e del parere ambientale nell'approvazione del piano: DICHIARAZIONE DI SINTESI

**LA STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE:** (LUR articolo 34) è uno degli strumenti di assoluta novità introdotti dalla nuova legge urbanistica: persegue l'obiettivo di rafforzare l'attrattività e la competitività del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale tramite: l'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici, la valorizzazione del patrimonio identitario e paesaggistico, il miglioramento delle componenti ambientali, lo sviluppo della mobilità sostenibile e l'incremento della resilienza del sistema insediativo rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e agli eventi sismici e idrogeologici

Il PUG di Correggio, partendo dall'analisi critica del territorio, coglie le emergenze e le opportunità del territorio e fornisce gli strumenti per potenziarle nell'ambito della Strategia per la qualità urbana ed ecologica ambientale.

I temi strategici del Piano che costituiscono gli indirizzi per lo sviluppo della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale sono i seguenti:

IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO	IL RIUSO E LA RIGENERAZIONE EDILIZIA E URBANA	LA RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL TESSUTO ESISTENTE INUTILIZZATO	LA RIDUZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI
--------------------------------------	---	---	-------------------------------------

Per l'elaborazione della Strategia e della Valsat, si è tenuto conto sia delle problematiche e delle opportunità a livello del territorio comunale nel suo complesso, sia a livello di strategie locali.

I documenti che compongono la SQUEA sono i seguenti:

<b>S.R.</b>	Relazione Illustrativa della Strategia (SQUEA) con allegato l'ABSTRACT delle <b>STRATEGIE LOCALI</b> che interessano: <u>il Capoluogo, il Centro Storico, la Frazione di Prato, il Quadrante meridionale del Territorio comunale e il Quadrante settentrionale del Territorio comunale</u>
<b>S.1</b>	Schema di assetto strutturale-strategico del Territorio Comunale
<b>S.2</b>	SQUEA – Obiettivo: Rafforzamento della competitività del territorio
<b>S.3</b>	SQUEA – Obiettivo: Valorizzazione del patrimonio identitario, comunale e paesaggistico
<b>S.4</b>	SQUEA – Obiettivo: Contenimento del consumo di suolo
<b>S.5</b>	SQUEA – Obiettivo: Contenimento del consumo di suolo – principali ambiti di riqualificazione
<b>S.6</b>	SQUEA – Sistema della mobilità – Mobilità e spazi pubblici nel PUG di Correggio: Analisi e Strategie

La Strategia per la Qualità urbana ed ecologico –ambientale è il progetto di investimento verso un futuro sostenibile stabilito dall’art.34 della LUR e il comune di Correggio ha individuato come prioritari i seguenti **OBIETTIVI**:

<u>RAFFORZARE LA COMPETITIVITÀ NEL TERRITORIO</u>	<u>CONTENERE IL CONSUMO DI SUOLO</u>	<u>QUALIFICARE IL CENTRO STORICO</u>
<u>INCREMENTARE E QUALIFICARE I SERVIZI PUBBLICI E LE RETI TECNOLOGICHE</u>	<u>SVILUPPARE LA RETE VIABILISTICA E LA MOBILITÀ SOSTENIBILE</u>	<u>RIDURRE I CONSUMI ENERGETICI E ATTUARE POLITICHE AMBIENTALI</u>
<u>VALORIZZARE IL PATRIMONIO IDENTITARIO, CULTURALE E PAESAGGISTICO</u>	<u>MIGLIORARE LE COMPONENTI AMBIENTALI</u>	<u>VERIFICARE LE AREE POTENZIALMENTE TRASFORMABILI ALL’ESTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO</u>

Con la SQUA il Piano provvede alla determinazione del **fabbisogno nel territorio**:

- ❖ **di dotazioni ecologiche e ambientali per la mitigazione e l’adattamento ai cambiamenti climatici**
- ❖ **di dotazioni pubbliche di servizi e di infrastrutture**, recependo le indicazioni dei piani settoriali e delle normative nazionali ed europee, per la salute pubblica e la resilienza del territorio.

La Strategia indica le condizioni generali per le politiche urbane e territoriali perseguite dal Piano le quali costituiscono il quadro di riferimento anche per gli accordi operativi pubblico-privati e per i piani attuativi di iniziativa pubblica di sviluppo e trasformazione del territorio.

Come richiesto dalla LUR, la strategia ha individuato per i diversi ambiti omogenei:

- gli obiettivi generali e i requisiti prestazionali,
- le dotazioni dei servizi pubblici, che dovranno essere realizzati anche attraverso il contributo di costruzione, il contributo straordinario e delle monetizzazioni, con risorse pubbliche aggiuntive e con il concorso degli operatori privati, attraverso la negoziazione in fase attuativa
- il fabbisogno di edilizia residenziale sociale (minimo il 20% per i comuni ad alta tensione abitativa come il comune di Correggio)

La SQUEA si attua tramite:

1. ACCORDO OPERATIVO (AO) e PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA (PAIP)

Si tratta di atti negoziali che sostituiscono ogni piano attuativo e sono composti dai seguenti elaborati:

- progetto urbano di dettaglio
- documento di Valsat
- convenzione urbanistica
- piano economico finanziario dell’intervento

Il PUG di Correggio prevede l’attuazione tramite AO nelle NUOVE URBANIZZAZIONI all’esterno del territorio urbanizzato (i cui indirizzi sono riportati al capitolo 9 della SQUEA “OBIETTIVI - per il sistema abitativo all’esterno del territorio urbanizzato (Le Trasformazioni)”, negli interventi di RIQUALIFICAZIONE di ambiti urbanizzati complessi che presentano particolari criticità (tessuti identificati dalla siglatura R5, alcuni dei quali particolarmente significati sono oggetto di schede puntuali nelle quali vengono individuate le specifiche strategie locali rispetto al tessuto insediativo in cui ricadono), nella DEMOLIZIONE degli edifici localizzati in territorio rurale sia che si tratti di edifici incongrui sia che si tratti di edifici non più funzionali all’attività agricola. Questi interventi devono essere conformi alle indicazioni definite nella strategia nel merito degli oneri, di cui si deve far carico l’operatore relativamente alle dotazioni, delle misure di compensazione e delle dotazioni ecologiche e ambientali.

2. INTERVENTO DIRETTO

Il PUG stabilisce prevalentemente nel TU, nonché nell’edificato sparso e per gli edifici delle aziende agricole (se da recuperare in luogo di nuove costruzioni) la disciplina di dettaglio degli interventi diretti, comprese le forme di incentivazione, per:

- la qualificazione del patrimonio edilizio esistente



- la ristrutturazione urbanistica di piccole aree
- gli interventi di recupero degli edifici vincolati dal piano

Gli interventi di “ristrutturazione urbanistica”, come definiti alla lettera h) dell'allegato alla legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), comprensivi degli interventi di costruzione e successiva demolizione, disciplinati dall'articolo 13 della LUR, si attuano attraverso PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC).

**La DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI:** definisce le normative inerenti:

- ❖ l'assetto fisico e funzionale del sistema insediativo in territorio urbanizzato allo scopo di regolamentare gli interventi idonei alla sua qualificazione e rigenerazione (definendo gli incentivi per raggiungere un miglioramento sismico, energetico, ambientale)
- ❖ la tutela e la valorizzazione del territorio rurale e delle relative capacità produttive, salvaguardando le tipiche vocazionalità che lo connotano, e stabilendo le linee guida in merito alla tutela paesaggistica e ambientale e al recupero e valorizzazione degli edifici di valore che lo connotano. In territorio agricolo la nuova costruzione è ammessa esclusivamente per fini connessi all'attività agricola.

La Disciplina del territorio rurale specifica inoltre gli interventi di recupero secondo la differente tipologia e classificazione d'uso originaria dei manufatti edilizi.

### **LA VALSAT**

La Valsat del comune di Correggio valuta la sostenibilità ambientale e territoriale delle proposte del PUG, attraverso la verifica:

- ❖ di coerenza tra la strategia e la disciplina del PUG per le politiche definite per la gestione "ordinaria" del tessuto costruito, del tessuto rurale e dei siti da proteggere;
- ❖ di sostenibilità dei progetti di rigenerazione urbana, definendo le misure mitigative e/o i condizionamenti ed i requisiti che dovranno essere rispettati in sede di Accordi Operativi o dai Piani di iniziativa pubblica, assicurando monitoraggio e coerenza delle fasi attuative e del loro processo di evoluzione nel tempo. In particolare le trasformazioni previste dovranno rispondere alle condizioni di sostenibilità definite dalla strategia, concorrere al miglioramento dell'efficienza delle dotazioni ecologiche, ridurre i livelli di sensibilità ambientale ed intervenire nelle situazioni critiche.

I nuovi orientamenti non hanno comunque tralasciato i compiti classici della Valsat, ovvero quanto previsto dal Dlgs152/06, conservando quindi la valutazione di sostenibilità delle proposte del PUG, la verifica della coerenza interna e della coerenza esterna, nonché la definizione delle modalità e degli indicatori per il monitoraggio.

Lo schema che segue stigmatizza le fasi sostanziali del processo e redazionale del PUG: consultazione preliminare, formazione del PUG, approvazione, evidenziando per ciascuna il rapporto operativo tra la formazione del PUG e della Valsat/Vinca e del parallelo processo di partecipazione.

