



COMUNE DI PRIGNANO SULLA SECCHIA

PROVINCIA DI MODENA

III SETTORE – EDILIZIA PRIVATA – SUAP – AMBIENTE – COMMERCIO –
LAVORI PUBBLICI – APPALTI E CONTRATTI – GESTIONE DEL PATRIMONIO

Via Allegretti n. 216 - tel. 0536.892911 – fax 0536.893227 – pec: comune.prignano@pec.it

OGGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) : INTESA CON LA PROVINCIA A NORMA DELLA LEGGE REGIONALE 20/2000, ARTICOLO 32, COMMA 10, E APPROVAZIONE

Questo comune è dotato di Piano Regolatore Comunale (PRG) approvato nel 1990. La legge Regionale 20/2000 imponeva ai comuni di dotarsi del nuovo strumento urbanistico denominato Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE). Questo comune ha ritenuto di adeguare i propri strumenti urbanistici in forma associata con i comuni di Montefiorino e Palagano attraverso la sottoscrizione della convenzione del marzo 2004, data dalla quale è iniziato il complesso percorso di elaborazione dello strumento urbanistico. Nel 2011 è stato approvato il Documento Preliminare del PSC contenente il Quadro Conoscitivo e sempre nello stesso anno è stata aperta la conferenza di Pianificazione, che si è conclusa nel 2012. Con deliberazioni consiliari n. 55 e 56 del 25.11.2017, sono stati adottati il piano strutturale comunale (PSC) e il regolamento urbanistico edilizio (RUE) formati a norma della legge regionale 20/2000. In data 01.01.2018 è entrata in vigore la nuova legge regionale 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, che ha definito i nuovi strumenti urbanistici comunali con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, indicandone i relativi procedimenti di approvazione. In particolare, all’articolo 3, comma 4, era prevista la possibilità, per i comuni che prima dell’entrata in vigore della legge avessero adottato il PSC e il RUE, di completare l’iter secondo le disposizioni procedurali stabilite dalla legislazione previgente, unificando e conformando le previsioni del piano ai contenuti del piano urbanistico generale comunale (PUG).

La conferenza di pianificazione per la formazione del PSC si è conclusa nel 2012 senza giungere alla stipula dell’accordo di pianificazione ai sensi dell’articolo 14, comma 7 della legge regionale 20/2000. Ciò ha determinato che l’approvazione del PUG dovesse necessariamente acquisire l’intesa finale con la Provincia. Nel 2018, si è provveduto quindi, alla sottoscrizione di un protocollo d’intesa finalizzato alla formazione congiunta del PUG tra i tre comuni, la Regione e la Provincia. Tale protocollo ha comportato un grande ed approfondito lavoro di analisi e verifiche effettuato all’interno di tavoli tecnici che hanno visto la presenza congiunta dei tre comuni, della Regione e della Provincia. Riconosciuta la sussistenza delle condizioni per unificare e conformare, nel rispetto della L.R. n. 24/2017, le previsioni del P.S.C. e R.U.E. precedentemente adottati, con deliberazione consiliare n. 45 del 26.11.2021, questo comune ha deliberato di convertire i piani adottati (PSC RUE) in PUG. Nella stessa delibera sono state approvate le determinazioni riguardo alle osservazioni presentate dagli enti e dai privati. In data 21.12.2021, è stata trasmessa alla Provincia la deliberazione di adozione, richiedendo l’Intesa di cui all’art. 32, comma 10 legge regionale 20/2000, nonché il parere motivato sulla valutazione ambientale strategica di cui all’art. 5, comma 7 della stessa legge. La provincia di Modena, con atto del presidente n. 125 del 07.07.2022, ha espresso parere favorevole e l’intesa. Nel periodo intercorso tra l’adozione del piano e la proposta di approvazione dello stesso, è stata mantenuta la possibilità di inoltrare osservazioni al piano, in modo che fosse il più rispondente possibile alle esigenze del territorio e di chi lo abita.

Durante il percorso di adozione/approvazione che termina con la delibera odierna, sono state valutate oltre 250 osservazioni. Il PUG in approvazione oggi, dopo la sua pubblicazione sul Bollettino della Regione Emilia-



COMUNE DI PRIGNANO SULLA SECCHIA

PROVINCIA DI MODENA

III SETTORE – EDILIZIA PRIVATA – SUAP – AMBIENTE – COMMERCIO –
LAVORI PUBBLICI – APPALTI E CONTRATTI – GESTIONE DEL PATRIMONIO

Via Allegretti n. 216 - tel. 0536.892911 – fax 0536.893227 – pec: comune.prignano@pec.it

Romagna, sostituirà definitivamente il PRG, con una prospettiva di durata di vigenza, fissata al 2050. Lo strumento, già adottato nell'anno 2021, ha avuto una sperimentazione di due anni e mezzo, durante i quali l'ufficio tecnico, i tecnici esterni e chiunque ne avesse necessità ha potuto prenderne visione sollevando criticità o errori.

Grande attenzione è stata posta alla normativa riguardante il territorio rurale, in quanto il 60% della popolazione del Comune vive in borgate e case isolate. Proprio per questo, la redazione del Piano ha visto uno stringente confronto con Provincia e Regione, allo scopo di elaborare norme che salvaguardassero le caratteristiche dei Comuni montani, con un modello di pianificazione urbanistica idonea a cogliere le criticità, a semplificare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e a combattere lo spopolamento. I risultati ottenuti per quanto attiene il territorio rurale risolvono numerose criticità del PRG, in particolare:

1. L'ampliamento dei fabbricati fino a 200 mq di superficie coperta, intervento che con il PRG era concesso solo agli imprenditori agricoli a titolo principale. Tali ampliamenti sono ammessi anche per le costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale, nel rispetto delle norme di tutela, previo parere della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio, che ha il compito di valutare, sotto il profilo morfologico ed estetico, la qualità degli interventi di trasformazione del territorio, ed il loro inserimento nel paesaggio;
2. la riduzione del limite da 3 ettari (come da PRG) a 2 ettari per la realizzazione di fabbricati agricoli di servizio (depositi), limite che risulta ulteriormente riducibile ad 1 ettaro se già di proprietà al 31 dicembre 2016;
3. sono stati altresì individuati cartograficamente i borghi come "Aree di valorizzazione degli elementi antropici", dove su istanza dei proprietari di fabbricati compresi in tali parti di territorio, attraverso appositi strumenti urbanistici di attuazione, possono essere realizzati nuovi fabbricati a integrazione dei nuclei edificati esistenti. Tale norma mira al soddisfacimento di accertate esigenze di famiglie o di attività economiche che non siano soddisfacibili mediante il recupero o ripristino di patrimonio edilizio esistente, collabente o perito, appartenente alla proprietà del richiedente al 31 dicembre 2017 e compreso all'interno della medesima area. Il tesoretto fissato ammonta a 200 abitazioni.

Il recupero dei fabbricati rurali legittimamente realizzati ai fini abitativi è ammesso nella totalità del territorio, ad eccezione degli edifici incongrui e delle baracche. Il numero delle unità realizzabili sarà definito in base al rapporto fra il volume di ciascun fabbricato oggetto di recupero e il numero di unità immobiliari destinate ad abitazione che non dovrà essere inferiore a 500 metri cubi per abitazione, con arrotondamento all'intero più vicino.

Per quanto riguarda il territorio urbanizzato, risulta superata la nozione di percentuale di superficie utile che veniva attribuita al lotto. L'edificabilità del lotto è determinata dal numero di unità abitative e dal numero di piani fuori terra (dai quali restano esclusi interrati e seminterrati). La combinazione di tali parametri identifica la superficie coperta realizzabile nel lotto, superando così il problema generato dalle percentuali di superficie utile e accessoria che spesso limitavano gli interventi, ponendo come unico obbligo la realizzazione di un'autorimessa chiusa per ogni unità abitativa. Nelle parti di territorio urbanizzato già edificate il numero di unità immobiliari destinate ad abitazione non dovrà eccedere il rapporto di una ogni 400 metri cubi, con arrotondamento all'intero più vicino, o quello delle preesistenti, se maggiore.



COMUNE DI PRIGNANO SULLA SECCHIA

PROVINCIA DI MODENA

III SETTORE – EDILIZIA PRIVATA – SUAP – AMBIENTE – COMMERCIO –
LAVORI PUBBLICI – APPALTI E CONTRATTI – GESTIONE DEL PATRIMONIO

Via Allegretti n. 216 - tel. 0536.892911 – fax 0536.893227 – pec: comune.prignano@pec.it

Le ex aree di espansione, non attuate e non convenzione, sono state inserite nella strategia, in conformità alle disposizioni della Legge Regionale 24/2017 che prevede un incremento del consumo del suolo pari a 3% per raggiungere il consumo zero. Nuove urbanizzazioni sono ammissibili solo nelle parti del territorio in cui la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale individua le opportunità di sviluppo insediativo. Nei casi di opportunità di sviluppo insediativo regolate dalle strategie locali, le nuove urbanizzazioni dovranno osservare le disposizioni che sono impartite dalle relative schede attraverso l'accordo operativo.

Altro aspetto decisivo per lo sviluppo economico del territorio riguarda le attività produttive, che non saranno più soggette a indici di superficie, ma esclusivamente al rispetto delle distanze dai confini di proprietà, come prescritto dall'art.53 della L.R. 24/2017

L'abrogazione delle zonizzazioni d'ambito nel TU per effetto della L.R. 24/2017 ha comportato altresì la cancellazione delle distanze tra le stesse, che risultano vincolate dalla distanza dai confini, dal principio di visuale libera e dalle specifiche normative di settore. Lo stesso dicasi per le altezze. Per superare il problema riguardante i maggiori spessori dei solai e delle coperture legate alla normativa sismica ed al contenimento energetico, le altezze non sono definite numericamente ma sono legate al numero di piani ammissibili. Per quanto riguarda le distanze per le attività agricole, a seguito dei diversi incontri con gli agricoltori e le associazioni di categoria sono state individuate le distanze tali da non comportare danni allo sviluppo agricolo e in contemporanea tutelare il benessere dei fabbricati dei non aventi titolo.

Grande attenzione è stata posta allo studio dei vincoli sui fabbricati di minor pregio, per i quali è stata inserita la possibilità di ristrutturazione edilizia attuata con demolizione e ricostruzione. Tutti i fabbricati analizzati nelle schede allegate al piano sono soggetti al parere della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio, che ha il compito di valutare quali siano le caratteristiche del fabbricato oggetto di intervento meritevoli di tutela e, di conseguenza, di conservazione.

Preme infine sottolineare che, per effetto della salvaguardia le norme del PUG sono vigenti da novembre 2021, quindi tutti gli interventi proposti durante questo intervallo temporale sono stati oggetto di valutazione riguardo al rispetto della doppia conformità al PRG e al PUG. Sono diversi gli incontri avuti dall'ufficio tecnico con tecnici e privati che si sono conclusi definendo l'opportunità di intervento concretizzabile con il PUG ma non con il PRG, a dimostrazione del fatto che il PRG è divenuto ormai uno strumento obsoleto, con definizioni e norme molto spesso in contrasto con la L.R. 15/2013 e la L.R. 24/2017.

Concludo, ricordando il Geom. Pellegrino Tonelli, che per anni ha seguito il percorso di costruzione del nuovo strumento urbanistico e l'ufficio incaricato alla predisposizione ed elaborazione dello stesso, in particolare gli architetti Ezio Righi, Claudio Fornaciari, Emiliano Righi e Simone Ruini, oltre a tutti gli altri professionisti che, a vario titolo e in tempi diversi, hanno contribuito alla stesura del piano.

Il Responsabile del Settore III

Ing. Sghedoni Gessica