



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: RISPOSTA A INTERROGAZIONE CONSILIARE DEL 24.01.2024 PROT. 602

In riferimento alla richiesta in oggetto, preso atto che il PSC oggetto della presente interrogazione risulta decaduto per effetto della Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 26.11.2021 di conversione del PSC e del RUE nel Piano Urbanistico Generale (PUG), istituito dalla legge regionale n.24/2017, in esercizio della facoltà attribuita dall'art. 3, comma 4 della medesima legge, si risponde alle richieste dell'interrogazione analizzando il PUG:

1. **RIPERIMETRAZIONE TERRITORIO URBANIZZATO:** Come da risposta scritta, data al medesimo quesito con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 27.09.2019, con cui si informava il Consiglio Comunale che il territorio urbanizzato consolidato sarebbe stato ripristinato in base alla vecchia ripermetrazione del PRG ad esclusione ovviamente delle richieste da parte dei privati di togliere l'edificabilità delle proprie aree e che lo studio incaricato aveva già provveduto a tale ripermetrazione, si comunica che tale ripristino è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 26.11.2021 di conversione del PSC-RUE nel Piano Urbanistico Generale (PUG). Tale perimetrazione verrà approvata definitivamente con la delibera di Consiglio di approvazione;

2. **VINCOLI FRECCETTE ICONE:** Come da risposta scritta, data al medesimo quesito con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 27.09.2019, con cui si informava il Consiglio Comunale della volontà di superare il problema dei vincoli sui fabbricati di minor pregio, rammentando che durante la vigenza del PSC era stata inserita nella delibera di adozione del piano la non vigenza di tale norma. Si comunica che nell'Articolo 5.20.60 - La disciplina delle Costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 26.11.2021 di adozione PUG al comma 2 è stata inserita la possibilità di attuare la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione osservando criteri di mantenimento e valorizzazione della configurazione volumetrica, compositiva e decorativa, tale articolo verrà approvato definitivamente con la delibera di approvazione.

3. **ZONIZZAZIONI D'AMBITO:** Come da risposta scritta, data al medesimo quesito con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 27.09.2019, si ribadisce che per effetto della L.R. 24/2017 il territorio risulterà suddiviso in due macro zone: il territorio urbanizzato e il territorio rurale. All'interno del Territorio urbanizzato saranno presenti aree elementari a seconda della funzione prevalente. Ciascuna di queste, distintamente identificata, è soggetta a una disciplina urbanistica omogenea. Si rammenta con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 di novembre 2021 è stato adottato il PUG di conseguenza in questi 3 anni è stata applicata secondo la normativa la salvaguardia. Lo strumento è stato, dalla data della sua adozione come PSC nel 2017 ad oggi, a disposizione di chiunque per presentare osservazioni alle normative specifiche. Tutte le specifiche esigenze sollevate dai privati sono state puntualmente valutate come già ampiamente espresso durante il consiglio di adozione dello strumento del 2021. Lo stesso è stato effettuato nel 2022 e nel 2023, il comune di Prignano infatti, diversamente dai comuni di Palagano e Montefiorino dopo l'intesa con la Provincia del 2022, ha mantenuto la possibilità di presentare puntuali osservazioni, per rispondere alle specifiche esigenze dei privati.



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

4. **NORME DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E DISTANZE:** Come da risposta scritta, data al medesimo quesito con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 27.09.2019, le distanze tra fabbricati nel TU non hanno subito modifiche. L'abrogazione delle zonizzazioni d'ambito nel TU per effetto della L.R. 24/2017 ha di fatto comportato l'abrogazione delle distanze tra le stesse che risultano vincolate dalla distanza dai confini, dal principio di visuale libera e dalle specifiche normative di settore. 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 che non avrebbero comportato danni allo sviluppo agricolo e in contemporanea avrebbero tutelato il benessere dei fabbricati dei non aventi titolo, tali distanze risultano vigenti dalla data di approvazione di Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 26.11.2021. Si specifica altresì che nel tra il 2021 e il 2022 diverse aziende agricole hanno presentato interventi oggetto di contributo, interventi che sono risultati ammissibili e concretizzabili nel rispetto delle norme del PUG.

4.bis **AGRICOLTURA, BIODIVERSITA' E ZOOTECNIA SOSTENIBILE E BENESSERE ANIMALE:** In riferimento alla richiesta riguardante il recupero di borghi agricoli dismessi per riattivare le attività agricole, si specifica che la normativa del nuovo PUG prevede che gli stessi debbano:

- nel caso di allevamenti di tipo aziendale: in via prioritaria mediante il recupero di edifici esistenti, o mediante il loro ampliamento, in via subordinata e nel solo caso in cui non preesistano edifici idonei da recuperare e/o ampliare, mediante la realizzazione di nuovi corpi edilizi, rispettando le medesime normative previste per i nuovi centri aziendali;
- nel caso di allevamenti di tipo intensivo: subordinati alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo, supportato da apposito programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola come regolamentato dall' *"Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo"* emanato dalla Regione Emilia Romagna;

5. **VINCOLI PAESAGGISTICI, NATURALISTICI ECC.** Come da risposta scritta, data al medesimo quesito con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 27.09.2019, i vincoli presenti nel nuovo piano derivano da piani sovraordinati, generali o settoriali come ad esempio il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, il Piano territoriale paesistico regionale, il Piano delle Attività Estrattive Regionale, il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico Regionale. Tali vincoli erano vigenti anche all'epoca della sola vigenza del PRG, risulta chiaro che i piani sovraordinati sono suscettibili di aggiornamento da parte degli enti sovraordinati e come tali gli stessi trovano immediata applicazione sulla normativa urbanistica comunale. Per quanto riguarda le cave dismesse, sono stati mantenuti i vincoli paesaggistici e ambientali esistenti e in esse verranno portati avanti progetti di rinaturalizzazione e di riutilizzo a fini ludici e ricreativi come ad esempio il verde collettivo. Tali progetti verranno valutati caso per caso, per non compromettere il paesaggio e il benessere degli abitanti delle zone adiacenti.

6. **CONFERMA DELLE VARIANTI** Come da risposta scritta data al medesimo quesito con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 27.09.2019 le ultime varianti urbanistiche approvate nel 2014 e



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

convenzionate risultano tutelate in quanto inserite le Territorio Urbanizzato. Non si comprende che cosa si intenda per interventi diretti tutelati.

7. L'impostazione del nuovo piano, basato su aree omogenee e numero di unità abitative, è stata effettuata sulla base del Quadro Conoscitivo e definita dai tecnici redattori in accordo con la Provincia e la Regione, in un percorso che dura da 20 anni. Nel PSC adottato nel 2017 era presente questa tipologia di impostazione. Secondo il comma 4 dell'articolo 33 della L.R. 24/2017, il PUG fornisce un'univoca rappresentazione cartografica degli immobili interessati e stabilisce la disciplina urbanistica di dettaglio da osservare sulla base dell'approfondita analisi dei tessuti urbani esistenti, prescritta dall'articolo 22, comma 6 della legge regionale come parte del quadro conoscitivo. Con i necessari aggiustamenti terminologici e gli opportuni aggiornamenti, la Disciplina degli ambiti elementari è pienamente corrispondente alla Disciplina urbanistica di dettaglio e all'univoca rappresentazione cartografica degli immobili interessati prescritte dall'articolo 33 comma 4 della legge regionale per le trasformazioni attuabili per intervento diretto, in base a questo combinato disposto si è provveduto ad adottare il PUG nel 2021. Tale impostazione è stata verificata con la Regione con la quale è stato condiviso il piano e con la Provincia con la quale è stata raggiunta l'intesa nel 2022. Sono state numerose le osservazioni presentate dai privati in questi anni riguardo ad errori di perimetrazione, osservazioni che sono state tutte accolte. Se permangono situazioni di questo tipo non si comprende perché non siano state presentate le opportune osservazioni all'ufficio tecnico per potere essere recepite dal piano. Non si comprende cosa si intenda con 2 unità abitative e con il limite di 150 mq delle unità abitative: la normativa non è omogenea, dipende dalle caratteristiche del lotto, dal numero di piani e dal numero di unità abitative concesse. Ciò posto, si comunica che le richieste di interventi edilizi in territorio urbanizzato, pervenute dal 2021 hanno visto maggiori limiti causati dal PRG piuttosto che dalla normativa del PUG. Anche per il numero di unità abitative concesse, sono state numerose le osservazioni presentate, osservazioni che sono state tutte accolte. Per quanto riguarda l'IMU, l'ufficio tecnico e l'ufficio tributi, a seguito della vigenza del nuovo piano che avverrà con la pubblicazione dello stesso sul BURERT, dovranno predisporre una modifica al calcolo della stessa. Per quanto riguarda i lotti già edificati con capacità edificatoria residua, sentito il parere del Responsabile dell'Ufficio Associato del Contenzioso Tributario e di consulenza fiscale della Provincia di Modena, si specifica che il rimborso IMU è possibile solo dalla data di adozione del PUG. Questo in quanto i terreni con capacità edificatoria residua, a seguito delle Delibere di Consiglio Comunale di adozione del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), avevano una propria autonomia edificabile rispetto al lotto e quindi suscettibile di traslazione e/o vendita. L'adozione del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), nel rispetto della nuova legge regionale che regola il nuovo strumento urbanistico, comporta la perdita della possibilità di vendita della potenzialità edificatoria residua e quindi risulta rimborsabile.

Il Responsabile del Settore III

Ing. Sghedoni Gessica