

**COMUNE DI VIGNOLA**

PROVINCIA DI MODENA

**Atti del  
Consiglio Comunale**

Delib. n. 66

Del 19.9.2009

**OGGETTO: L.R. 6/2009 – TITOLO III  
(NORME PER LA QUALIFICAZIONE  
DEL PATRIMONIO EDILIZIO  
ABITATIVO) – ART. 55, COMMA 3 –  
DELIBERAZIONE COMUNALE  
RELATIVA ALLE LIMITAZIONI  
DEGLI INTERVENTI DI CUI AGLI  
ARTT. 53 E 54.**

L'anno Duemilanove

il giorno DICIANNOVE

del mese di SETTEMBRE

alle ore 9,30

in sessione ordinaria, di 1° convocazione (seduta pubblica),

si è riunito il Consiglio Comunale,

nella Sala delle Adunanze Consiliari, per la trattazione degli  
oggetti iscritti all'ordine del giorno

Alla trattazione di presente argomento risultano presenti

	PRES.	ASS.
1 – DENTI DARIA SINDACO	X	
2 – Succi Giordano	X	
3 – Ricci Veretrice	X	
4 – Gasparini Giancarlo	X	
5 – Castagnini Luca	X	
6 – Mislei Daniele	X	
7 – Rabitti Maurizia	X	
8 – Masetti Rossella	X	
8 – Cassani Guerrino	X	
10 – Zaccarini Antonio		X
11 – Gozzoli Daniela	X	

	PRES.	ASS.
12 – Dal Rio Moreno	X	
13 – Santunione Marco	X	
14 – Fiorini Graziano	X	
15 – Pelloni Simone	X	
16 – Franchina Franco	X	
17 – Bazzani Maria Pia	X	
18 – Guarro Antonio	X	
19 – Ceci Giancarlo	X	
20 – Smeraldi Chiara	X	
21 – Rubbiani Francesco		X

**Totale Presenti n. 19****Totale Assenti n. 2****ASSESSORI:**

MONTANARI MAURO  
SCURANI MAURO  
BASILE MARIA FRANCESCA

	PRES.	ASS.
MONTANARI MAURO	X	
SCURANI MAURO	X	
BASILE MARIA FRANCESCA	X	

BERTONI ROMINA  
SANTI DANIELE

	PRES.	ASS.
BERTONI ROMINA		X
SANTI DANIELE		X

Assume la Presidenza il Sig. GASPARINI DR. GIANCARLO  
nella sua qualità di PRESIDENTE

E riconosciuta la legalità della seduta, la dichiara  
aperta, designando a scrutatori sig.ri:

Partecipa alla riunione il VICE SEGRETARIO GENERALE  
DR.SSA ELISABETTA PESCI

Allegati:

- Pareri ex art. 49 D.Lgs. 267/2000
- RELAZIONE

**OGGETTO: L.R. 6/2009 – TITOLO III (NORME PER LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO) – ART. 55, COMMA 3 – DELIBERAZIONE COMUNALE RELATIVA ALLE LIMITAZIONI DEGLI INTERVENTI DI CUI AGLI ARTT. 53 E 54.**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Udita** la relazione dell'Assessore Scurani, il quale illustra l'argomento in tutti i suoi particolari;

#### **ENTRA RUBBIANI PERTANTO IL NUMERO DEI CONSIGLIERI PRESENTI SALE A 20.**

**Udita** la relazione del Dirigente del Servizio Pianificazione territoriale, Arch. Gianferrari, presente in sala, il quale illustra gli ambiti interessati dalla normativa;

**Richiamata** la L.R. n. 6 del 6 luglio 2009 "Governo e Riqualificazione Solidale del Territorio" in vigore dal 22.07.2009, data di pubblicazione sul B.U.R. – Regione Emilia Romagna, la quale modifica le principali leggi regionali in materia di governo del territorio ed in particolare introduce nuove disposizioni in materia di edilizia e urbanistica straordinarie, seppur temporanee, e sovraordinate alla pianificazione comunale;

Richiamata, per quanto interessata dal presente provvedimento, la Variante Generale al PRG di Vignola approvata con Del. G.P. n. 359 del 18.09.2001 e sue successive varianti ex art. 15 L.R. 47/78.

#### **Dato atto che:**

- le misure straordinarie previste dalla nuova legge, operanti fino al 31 dicembre 2010, sono in attuazione della "Intesa, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della legge 131/2005, tra Stato, Regioni e gli Enti Locali, per individuare misure che contrastino la crisi economica mediante il riavvio dell'attività edilizia" come sancita il 1° aprile 2009;
- dette misure straordinarie, disciplinate dal titolo III e nello specifico dall'art. 53 e 54 della legge in parola, riguardano sostanzialmente incrementi di superficie edificabile di tipo residenziale, premiali rispetto agli indici e parametri previsti dai PRG vigenti, da attuarsi tramite interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti alla data del 31 marzo 2009;
- la possibilità di detti incrementi rimane subordinata al perseguimento di un effettivo rinnovo del patrimonio edilizio tramite l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici o loro ampliamenti ed impianti energetici dell'intero edificio, inoltre, dove previsto dalla legislazione vigente per classificazione sismica, all'adeguamento sismico dell'intera costruzione;
- detti interventi, con riferimento al territorio comunale, non sono consentiti per gli edifici situati nei seguenti ambiti:
  - a) limitatamente al vigente PRG alle zone "omogenee A – rif. art. 59 NTA, e negli insediamenti ed infrastrutture di cui all'art. A-8 della L.R. 20/00;
  - b) nelle zone di tutela naturalistica, nel sistema forestale e boschivo, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, *omissis*, come perimetrati nel PTPR ovvero nel PTCP recentemente approvato;
  - c) *omissis (parchi e riserve naturali di cui alla L. 394/91)*;
  - d) sul demanio statale, regionale, provinciale e comunale;
  - e) su ogni altra area sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta, ovvero destinata ad opere e spazi pubblici, ovvero destinata a PEEP (ex L. 167/62);
  - f) nelle zone classificate a rischio idrogeologico molto elevato di cui alla L. 267/98;
  - g) *omissis (abitati da trasferire)*;
  - h) nelle aree di danno degli stabilimenti a rischio rilevante di cui all'art. A-3 L.R. 20/2000.

#### **Tenuto conto che:**

- il disposto del comma 3 dell'art. 55 della soprarichiamata legge, prevede che "i Comuni entro il termine perentorio di sessanta giorni dall'entrata in vigore della Legge, possono escludere l'applicabilità delle norme di cui agli art. 53 e 54, in relazione a specifici immobili o ambiti del proprio territorio, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale ovvero stabilire limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento accordate

*da detti articoli, in relazione alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti e del diverso loro grado di saturazione edilizia*;

- in relazione del suddetto disposto i Comuni dell'Unione Terre di Castelli hanno istituito un tavolo tecnico al fine di verificare possibili azioni ed atteggiamenti omogenei da parte delle Amministrazioni comunali, relativamente all'individuazione degli ambiti e/o fabbricati da escludere dai disposti della citata legge;
- la eterogeneità delle strumentazioni urbanistiche comunali, oltre alle differenti realtà morfologiche, economiche sociali dei territori hanno portato a valutazioni differenziate per ogni singola Amministrazione comunale;

**Valutata e fatta propria** la relazione illustrativa predisposta dal Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale (All. A), nella quale vengono esplicitati i diversi ed eventuali effetti di tale nuova normativa sul vigente strumento urbanistico – P.R.G. del Comune di Vignola, approvato con Del. G.P. n. 359/2001 ed alcune sue varianti sostanziali successivamente intervenute;

**Considerato che:**

- come al meglio motivato nella suddetta relazione, l'incentivazione dei processi economici sul territorio, perseguibili anche attraverso una premialità in termini di superfici edificabili, non può non essere vista se non congiuntamente ad altrettanti processi di innovazione del patrimonio edilizio esistente, razionalizzazione dell'uso delle energie, elevazione dei livelli di sicurezza, valorizzazione dei suoli edificabili e di contro recupero dei suoli inidonei seppur antropizzati, valorizzazione e salvaguardia delle economie degli specifici ambiti territoriali, intese come insieme di valori sia economici delle attività proprie di quel territorio ma altresì valori socio-culturali storicamente presenti e maturati;
- la corretta individuazione degli ambiti di applicazione delle citate norme non possa essere disgiunta da una altrettanto attenta individuazione degli ambiti o immobili per i quali tali misure "straordinarie" non siano opportune, dovendosi avere pur sempre presente i principi ed obiettivi propri del nuovo disposto legislativo che come richiamati nel medesimo titolo della legge "Governo e Riqualificazione solidale del Territorio", non prescindono dalla salvaguardia dei valori economici e ambientali sopra richiamati.

**Ritenuto** pertanto opportuno, per quanto sopra premesso, valutato e considerato, **procedere** ai sensi del comma 3 dell'art. 55 della nuova L.R. 6/2009, **alla esclusione** dai disposti degli art. 53 e 54 della citata legge, oltre a quanto già esplicitamente escluso dalla medesima legge, **delle seguenti zone urbanistiche**, come classificate dal vigente PRG di Vignola:

1. Zone C in genere di cui all'art. 64 delle NTA, fatta esclusione per i Comparti già approvati e convenzionati, le cui opere di urbanizzazione risultano attuate o in corso di attuazione.
2. Zone D artigianali e industriali di cui agli art. 66, 67 delle NTA, ed inoltre D di nuova espansione di cui agli art. 69, 71, 73 e 74 delle NTA, fatta esclusione per i Comparti delle Zone D8 di cui al citato art. 73 (residenza ammessa in quota complementare) già approvati e convenzionati, le cui opere di urbanizzazione risultano quindi attuate o in corso di attuazione.
3. Zone E in genere di cui agli art. 76, 77, 78 e 80 delle NTA, fatta esclusione per gli interventi di cui agli art. 53 e 54 della L.R. 6/09 proposti da imprenditori agricoli a titolo principale relativi ad abitazioni rurali esistenti, funzionali (occupate o da occuparsi) alla conduzione del fondo agricolo; tali interventi dovranno altresì essere assoggettati preventivamente al parere della Commissione di Qualità di cui all'art. 3 della L.R. 31/02.
4. Beni Culturali, ovvero manufatti architettonici di interesse storico di cui all'art. 53 delle NTA.

Viste:

- la variante generale al Piano Regolatore Generale approvata con atto di G.P. n. 359 del 18.09.2001 e sue successive varianti ai sensi dell'art. 15 L.R. 47/78;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 dal Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale in merito alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui sopra, parere allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso;

Visto che ai sensi dell'art. 49 del medesimo D.Lgs 267/2000 il Direttore dei Servizi Finanziari non ha espresso alcun parere sulla regolarità contabile della proposta in oggetto in quanto la stessa è priva di rilevanza contabile e finanziaria;

Visti:

la Legge regionale n. 6/2009;

la Legge regionale n. 20/2000;

la L.R. 19/98;

la L.R. 31/02;

il D.Lgs.18.8.2000 n. 267, in particolare l'art. 42;

Uditi gli interventi dei Consiglieri: Smeraldi Capogruppo "Vignola Cambia", Bazzani Capogruppo "Il Popolo della Libertà", Fiorini Capogruppo "Lega Nord", Rubbiani Capogruppo "Città di Vignola", Succi e Masetti del gruppo "Partito Democratico", Pelloni del gruppo "Lega Nord", Rabitti Capogruppo "Partito Democratico", Dal Rio del gruppo "Partito Democratico", Ceci G. del gruppo "Il Popolo della Libertà", Castagni e Cassani del gruppo "Partito Democratico", le repliche dei Consiglieri Smeraldi e Rubbiani, Fiorini il quale preannuncia il proprio voto contrario e la dichiarazione di voto del Capogruppo Rabitti, gli interventi dell'Arch. Gianferrari e dell'Assessore Scurani, interventi tutti riportati integralmente nel supporto di registrazione della seduta, contraddistinto con il n. 12 che ai sensi dell'art. 41 del Regolamento del Consiglio costituisce resoconto della seduta;

### **ESCE IL CONSIGLIERE GUARRO PERTANTO IL NUMERO DEI CONSIGLIERI PRESENTI SCENDE A 19.**

Udito, altresì, l'intervento conclusivo del Sindaco, intervento pure riportato integralmente nel supporto di registrazione della seduta sopracitato;

Con 13 voti favorevoli, 1 astenuto (Rubbiani Capogruppo "Città di Vignola") e 5 Contrari (Bazzani, Ceci G. del gruppo "Il Popolo della Libertà", Fiorini, Franchina e Pelloni del gruppo "Lega Nord"), voti espressi in forma palese e per alzata di mano dai 18 Consiglieri votanti su 19 Consiglieri presenti;

### **DELIBERA**

#### **Per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate:**

1. Di procedere alla esclusione dai disposti degli art. 53 e 54 della L.R. n. 6 del 06.07.2009, ai sensi del comma 3 dell'art.55 della medesima legge, le seguenti zone urbanistiche e manufatti, come classificate dal vigente PRG del Comune di Vignola:
  - a. Zone C in genere di cui all'art. 64 delle NTA, fatta esclusione per i Comparti già approvati e convenzionati, le cui opere di urbanizzazione risultano attuate o in corso di attuazione.
  - b. Zone D artigianali e industriali di cui agli art. 66, 67 delle NTA, ed inoltre D di nuova espansione di cui agli art. 69, 71, 73 e 74 delle NTA, fatta esclusione per i Comparti delle Zone D8 di cui al citato art. 73 (residenza ammessa in quota complementare) già approvati e convenzionati, le cui opere di urbanizzazione risultano quindi attuate o in corso di attuazione.
  - c. Zone E in genere di cui agli art. 76, 77, 78 e 80 delle NTA, fatta esclusione per gli interventi di cui agli art. 53 e 54 della L.R. 6/09 proposti da imprenditori agricoli a titolo principale relativi ad abitazioni rurali esistenti, funzionali (occupate o da occuparsi) alla conduzione del fondo agricolo ed all'esercizio delle attività agricole; tali interventi dovranno altresì essere assoggettati preventivamente al parere della Commissione di Qualità di cui all'art. 3 della L.R. 31/02.
  - d. Beni Culturali, ovvero manufatti architettonici di interesse storico di cui all'art. 53 delle NTA.
2. incaricare il Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale di procedere alle dovute forme di pubblicità e consultazione della presente deliberazione, al fine di assicurare ai cittadini e associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 20/2000.

### **INDI**

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Stante l'urgenza di procedere;

Con separata votazione e con 13 voti favorevoli, 1 astenuto (Rubbiani Capogruppo "Città di Vignola") e 5 Contrari (Bazzani, Ceci G. del gruppo "Il Popolo della Libertà", Fiorini, Franchina e Pelloni del gruppo "Lega Nord"), voti espressi in forma palese e per alzata di mano dai 18 Consiglieri votanti su 19 Consiglieri presenti;

**DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione urgente e quindi immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000.

IL PRESIDENTE  
(Gasparini Dr. Giancarlo)

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
(Pesci Dr.ssa Elisabetta)

---

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione presso questo Albo Pretorio per la durata di quindici giorni da oggi.

Vignola, 25.9.2009

IL SEGRETARIO GENERALE

---

### IL SEGRETARIO GENERALE CERTIFICA

#### CHE LA SUESTESA DELIBERAZIONE:

- E' DIVENUTA ESECUTIVA IL \_\_\_\_\_ PER DECORRENZA DEI TERMINI AI SENSI DI LEGGE;
- E' STATA DICHIARATA **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**;
- E' STATA \_\_\_\_\_

Vignola, lì

IL SEGRETARIO GENERALE

---

### CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi con inizio dal  
\_\_\_\_\_ 25.9.2009 \_\_\_\_\_ e contro di essa non sono stati presentati reclami né opposizioni.

Vignola, lì

IL SEGRETARIO GENERALE

# STRUTTURA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

## Sportello Unico

### Servizio Edilizia Privata e Gestione del Territorio

Vignola li, 08.09.2009

**Oggetto: L.R. 6/2009 – Titolo III (Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo) – Art. 55, comma 3 – Deliberazione comunale relativa alle limitazioni degli interventi di cui agli artt. 53 e 54 - Relazione illustrativa.**

#### Premessa<sup>1</sup>.

Il 22 luglio u.s. è entrata in vigore la legge regionale 6 luglio 2009, n. 6 denominata “Governo e Riquilibrato solidale del Territorio”.

La nuova legge oltre ad attuare quanto assunto nella “Intesa, ai sensi dell’art. 8, comma 6, della legge 131/2005, tra Stato, Regioni e gli Enti Locali, per individuare misure che contrastino la crisi economica mediante il riavvio dell’attività edilizia” sancita il 1° aprile 2009, di cui si dirà meglio nel proseguo, apporta sostanziali riforme ad altrettante leggi regionali, tra le quali la L.R. 19/1998 (Norme in materia di Riquilibrato Urbana), la L.R. urbanistica n. 20/2000, la L.R. 31/2002 (Disciplina generale dell’Edilizia), la L.R. 37/2002 (Espropri) e la L.R. 23/2004 (norme in materia di Vigilanza e Controllo).

La collocazione quindi delle cosiddette “norme speciali anticrisi”, di cui ai citati articoli in oggetto, all’interno di un corpus normativo profondamente innovativo della più complessa strumentazione urbanistica regionale (sopra richiamata nelle leggi originali) , dà alle stesse norme una connotazione e valenza di natura anche urbanistica che deve essere necessariamente valutata in relazione agli strumenti urbanistici comunali vigenti, ai quali dette norme nella loro attuazione si sovrappongono. Tale ratio la si intende chiaramente richiamata nello stesso disposto del comma 3 dell’art. 55, il quale prevede che “*i Comuni entro il termine perentorio di sessanta giorni dall’entrata in vigore della Legge, possono escludere l’applicabilità delle norme di cui agli art. 53 e 54, in relazione a specifici immobili o ambiti del proprio territorio, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale ovvero stabilire limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento accordate da detti articoli, in relazione alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti e del diverso loro grado di saturazione edilizia*”.

Si ritiene pertanto che la corretta individuazione degli ambiti di applicazione delle citate norme non possa essere disgiunta da una altrettanto attenta individuazione degli ambiti o immobili per i quali tali misure “straordinarie” non siano opportune, dovendosi avere pur sempre presente i principi ed obiettivi propri del nuovo disposto legislativo che sinteticamente si possono di certo riassumere nel medesimo titolo della legge “Governo e Riquilibrato solidale del Territorio”.

L’incentivazione quindi dei processi economici sul territorio, perseguibili anche attraverso una premialità in termini di superfici edificabili , non può non essere vista se non congiuntamente ad altrettanti processi di innovazione del patrimonio edilizio esistente, razionalizzazione dell’uso delle energie, elevazione dei livelli di sicurezza, valorizzazione dei suoli edificabili e di contro recupero dei suoli inidonei seppur antropizzati, valorizzazione e salvaguardia delle economie degli specifici

---

<sup>1</sup> Cfr. Indicazioni applicative del 24.07.08 della Regione Emilia-Romagna.

ambiti territoriali, intese come insieme di valori sia economici delle attività proprie di quel territorio ma altresì valori socio-culturali storicamente presenti e maturati nel territorio stesso.

Nell'affrontare pertanto quanto disposto dal citato comma 3, l'individuazione di eventuali ambiti o immobili da escludere, al pari di quelli già individuati dalla pianificazione sovracomunale esplicitamente richiamati dalla stessa legge, per quanto sopra premesso, ovvero avendo pur sempre presente i principi generali richiamati nella medesima legge, si ritiene dover brevemente richiamare ed evidenziare alcune specificità del nostro vigente strumento urbanistico, il PRG approvato con Del. G.P. n. 359/2001 ed alcune sue varianti sostanziali successivamente intervenute.

## **La Pianificazione comunale vigente in relazione ai disposti degli art. 53 e 54 della L.R. 6/09.**

Il PRG di Vignola, approvato già nel 2001 ai sensi della vecchia Legge urbanistica regionale n. 47/1978, ha già nella propria struttura normativa (NTA) meccanismi e disposizioni di "premierità" in termini di capacità insediativa e/o usi insediabili riguardanti i vari ambiti territoriali (nella citata legge urbanistica identificabili come Zone).

Si richiamano pertanto i singoli ambiti del vigente PRG, limitandosi a quelli interessati dal presente provvedimento, evidenziandone, a parere dello scrivente, gli effetti complessivi (economici e ambientali) che le nuove disposizioni produrrebbero in tali contesti.

**Per le zone residenziali di nuova espansione (C e C1) o di riqualificazione (C2, C3 e C4), zone C** in genere quindi, soggette a strumento attuativo in quanto prive di urbanizzazioni, incrementi di SU (mediante del 30%) rispetto agli indici propri di tali Zone, sono di fatto già concessi a far data dal 2002, a fronte della realizzazione di maggiori opere di urbanizzazione, ovvero di edilizia a prezzi convenzionati (realizzazione e/o erogazione buoni casa). La "premierità" prevista dalla L.R. 6/2009 essendo limitata ai soli fabbricati residenziali esistenti nella misura del 20% o 35% per gli ampliamenti, 35% per la ricostruzione e 50% per la delocalizzazione (in tal caso i comparti sono da intendersi come ambiti per la rilocalizzazione di eventuali edifici esistenti incongrui), comporterebbe di fatto una indebita valorizzazione e consolidamento patrimoniale di un contesto edilizio esistente, di cui il PRG di contro prevede la riqualificazione tramite un organico e sistematico insieme di opere pubbliche e private (urbanizzazioni, standards, servizi). Tale "consolidamento dell'esistente", oltre che aggravare un contesto già privo di adeguate urbanizzazioni con un indebito e non controllabile carico urbanistico, bloccherebbe di fatto un processo economico di rinnovo del territorio, come già previsto dal PRG, di ben maggiore portata rispetto a quanto ipotizzabile con i citati disposti di legge. Non secondario appare rilevare che tra i Comparti C ad oggi non ancora attuati, vi siano proprio quelli con maggiore edificato esistente incongruo al contesto urbano.

Differenti valutazioni si potrebbero fare per quei comparti C in genere, già approvati e convenzionati, ove a fronte di urbanizzazioni in corso di realizzazione o già eseguite si volessero, nei limiti comunque prescrittivi della citata legge regionale (D.M. 1444/68; Codice Civile; Requisiti energetici e L.R. 19/08 - sismica), individuare come ambiti ove accogliere eventuali superfici "incongrue o delocalizzate da ambiti inidonei" o, limitatamente agli edifici già realizzati al marzo 2009, assentire, al pari delle zone B, ampliamenti o ricostruzioni (trattandosi nella generalità dei casi di comparti di recente edificazione, l'ipotesi appare di non facile previsione).

**Analoghe valutazioni** si possono avanzare **per le Zone urbane “nonresidenziali”** in genere (Zone D), per loro natura non vocate alla residenzialità e con particolare riferimento alle zone produttive artigianali-manifatturiere (D1 e D2). Per quest’ultime, già nel 2007 il PRG ha introdotto la possibilità di incrementi di SU (mediamente 42%), incrementi assentibili oltre che per motivazioni estranee al discusso attuale, anche e sicuramente in considerazione di politiche di incentivazione e sviluppo del settore produttivo. Gli effetti dei citati nuovi disposti legislativi, riguardando esclusivamente fabbricati residenziali, produrrebbero per i comparti di nuova edificazione soggetti a PP non ancora approvati le medesime diseconomicità degli analoghi comparti C, e nelle Zone specificatamente produttive (D1) un aggravio delle compatibilità ambientali derivanti dalla compresenza di attività produttive (polvere, rumori, servizi) e residenza.

Eventuali differenti valutazioni si potrebbero quindi fare, in analogia sempre con quanto già sopra considerato, per quelle zone D consolidate (D3, D5, D7) ove, seppur in quota complementare la residenza non è del tutto esclusa.

**Per le zone extraurbane** e principalmente per le zone agricole (**Zone E in genere**), occorre anche qui fare alcune premesse significative. In tali zone sono sicuramente ricompresi quegli ambiti che già le nuove disposizioni escludono ex lege l’applicabilità degli incentivi premiali in parola; tali ambiti sono puntualmente definiti dalla L.R. 20/2000 e individuati dalla pianificazione sovracomunale, PTPR prima e PTCP ora come recentemente approvato dalla Provincia. A mero titolo di informazione i suddetti ambiti / zone sono quelli di tutela naturalistica, del sistema forestale e boschivo, degli alvei di laghi, bacini e corsi d’acqua, nonché dei parchi ed aree protette di cui alla L. 394/91, delle aree del demanio statali, provinciali e comunali, delle aree comunque pubbliche o destinate ad opere pubbliche o ad edilizia residenziale di cui alla L. 167/62 (PEEP), delle zone classificate a rischi idrogeologico molto elevato di cui alla L. 180/98 nelle aree di danno degli stabilimenti a rischio di cui all’art. A3bis della citata L.R. 20/2000.

Per tali ambiti e zone, non avendo ancora il ns. Comune un PSC adeguato alla più recente pianificazione sovracomunale si dovrà necessariamente far riferimento, come detto, alla zonizzazione del vigente PTCP e ove occorra al citato PTPR.

Oltre a tali ambiti nelle zone extraurbane sono altresì ricomprese le zone agricole che se non ricomprese nei limiti sopra richiamati, il nostro PRG classifica come zone E1 (agricole normali), E2 (agricole di tutela ambientale delle alte), E3 (agricole di tutela paesaggistica delle basse), E5 (agricole di tutela delle aree collinari).

Nella generalità di tali zone il PRG vigente già assicura ampie modalità di recupero ai fini abitativi di tutti gli edifici esistenti, non più funzionalmente collegati alla attività agricola, sia residenziali che non residenziali. Sempre le norme vigenti consentano altresì la stessa demolizione e ricostruzione ex novo dei fabbricati di cui sopra, anche con possibilità di delocalizzazione e/o nuovo insediamento nelle medesime aree agricole tramite strumento attuativo. La norma vigente consente quindi già maggiori modalità operative rispetto alle nuove disposizioni di cui gli art. 53 e 54, consentendo sia il recupero di superficie volumi non residenziali e non limitando nella misura dei citati articoli il numero degli alloggi, invero l’uso del piano particolareggiato assicura al nuovo intervento una preventiva verifica e valutazione della compatibilità ambientale delle nuove costruzioni.

Non secondario è dover rilevare che l’uso delle vigenti norme di piano hanno, negli ultimi anni, visto una forte e a volte non meglio controllata antropizzazione del territorio rurale vignolesi. Tale processo, che solo recentemente si sta al meglio valutando per gli effetti prodotti, ha di certo prodotto una “fondiarizzazione” (valore dei terreni) del suolo agricolo a tutto discapito dell’economia reale dell’attività agricola, in tal senso non competitiva. Altresì dicasi per i sempre più frequenti emergenti conflitti “d’ambiente e di vicinato” per la compresenza nel medesimo sito di

residenzialità di tipo urbano e attività proprie della conduzione del fondo o allevamento che sia (rumori, odori, carrabilità delle vie vicinali, recinzioni e fossi, per citarne solo alcuni dei più ricorrenti). Per inverso, tale “liberalità” (più volte sottolineata dalla stessa Provincia) prevista dalle vigenti norme di piano, relativa principalmente agli edifici non più funzionalmente collegati e funzionali all’attività agricola, non la ritroviamo per analoghi interventi indirizzati proprio alle attività agricole, con particolare riferimento alle abitazioni rurali.

Se si deve quindi privilegiare l’aspetto propositivo di “rilancio dell’economia” insito nella nuova legge, si ritiene opportuno che i meccanismi premiali propri dei citati art. 53 e 54 , possano essere rivolti limitatamente al territorio agricolo, proprio a chi su tale territorio svolge la propria attività primaria. Complessivamente, stante i limiti sopradescritti, il rinnovo del patrimonio residenziale rurale esistente secondo i criteri dei nuovi disposti di legge, appare del tutto compatibile col contesto agricolo ove è collocato, sia per l’oramai esiguo numero (in confronto agli edifici ora dismessi sopraccitati) delle abitazioni rurali esistenti (occupate quindi da imprenditori agricoli a titolo principale), sia per la diretta funzionalità che tali abitazioni svolgono alla conduzione e valorizzazione reale del fondo.

Infine, pur con motivazioni differenti, vanno considerati tutti quegli edifici, tra i quali anche abitativi, che il ns. PRG classifica, tramite specifico censimento, come **Beni culturali o manufatti architettonici di interesse storico** (rif. art. 53 NTA). La classificazione vigente di tali manufatti individua per ciascuno di essi una specifica categoria d’intervento, tra le quali anche la ristrutturazione. Nella generalità dei casi e indipendentemente dalle qualità architettoniche presenti e/o riconosciute, tali fabbricati assumono un valore prettamente storico in quanto tipologicamente qualificanti un particolare sito o territorio. Lo snaturamento anche solo volumetrico che l’applicazione delle nuove norme produrrebbe su tali insediamenti o parti di essi, comporterebbe una irrimediabile perdita di valore di quella parte di territorio; valore culturale, storico, della memoria, che in quanto tale appartiene a tutta la collettività. Una siffatta perdita “collettiva” non può quindi essere colmata da alcun corrispondente valore economico indotto dalle nuove disposizioni.

## **Conclusioni.**

Per quanto sopra premesso e valutato, si ritiene quindi opportuno ai sensi del comma 3 dell’art. 55 della nuova L.R. 6/2009, procedere alla esclusione dai disposti degli art. 53 e 54 della citata legge, oltre a quanto già esplicitamente escluso dalla medesima legge, delle seguenti zone urbanistiche, come classificate dal vigente PRG di Vignola:

1. Zone C in genere di cui all’art. 64 delle NTA, fatta esclusione per i Comparti già approvati e convenzionati, le cui opere di urbanizzazione risultano attuate o in corso di attuazione.
2. Zone D artigianali e industriali di cui agli art. 66, 67 delle NTA, ed inoltre D di nuova espansione di cui agli art. 69, 71, 73 e 74 delle NTA, fatta esclusione per i Comparti delle Zone D8 (residenza ammessa in quota complementare) già approvati e convenzionati, le cui opere di urbanizzazione risultano attuate o in corso di attuazione.
3. Zone E in genere di cui agli art. 76, 77, 78 e 80 delle NTA, fatta esclusione per gli interventi di cui agli art. 53 e 54 della L.R. 6/09 proposti da imprenditori agricoli a titolo principale relativi ad abitazioni rurali esistenti, funzionali (occupate o da occuparsi) alla conduzione del fondo agricolo; tali interventi dovranno altresì essere assoggettati preventivamente al parere della Commissione di Qualità di cui all’art. 3 della L.R. 31/02.

4. Beni Culturali, ovvero manufatti architettonici di interesse storico di cui all'art. 53 delle NTA.

e per le medesime valutazioni e considerazioni prescrivere altresì che tutti gli interventi realizzati ai sensi dei citati art. 53 e 54 eventualmente presentati dagli aventi titolo (IATP) nelle zone agricole, siano soggetti a parere della Commissione di Qualità, al fine di poter garantire oltre che i requisiti di legge richiesti, altresì una sempre maggiore qualità architettonica e corretto inserimento ambientale.

**IL DIRIGENTE**  
**arch. Corrado Gianferrari**