



Modena, 27 Gennaio 2014

Prot. n.105/2014

Spett.le
Unione Terre dei Castelli
Settore Urbanistica e Territorio
Via G.B. Bellucci 1
41058 Vignola (MO)

Oggetto: Osservazione sul Piano Strutturale Comunale Unione Terre dei Castelli.

Il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena, ha assistito in modo attivo e capillare a tutti gli incontri formativi, dimostrativi e di ascolto sul tema del Piano Strutturale Comunale (PSC) redatto in forma associata ai sensi della L. R. 20/2000, tenutesi nell'arco del quinquennio 2008/2013.

Il PSC presentato, in forma associata tra i Comuni di Vignola, Savignano S/P, Spilamberto, Castelnuovo R. e Castelvetro di Modena, pone temi e obiettivi strategici, le cui attuazioni distribuite nel tempo, saranno punto cardine dei prossimi 15 anni del nostro territorio.

DOCUMENTO STRATEGICO

Nella relazione del Documento Strategico, ci piace sposare il termine “rigenerazione”, associato ai luoghi alle relazioni e alle comunità.

In particolare la rigenerazione energetica proposta come obiettivo primario per un costruire sostenibile nonché un incentivo per coloro che intendono intervenire sia con nuova edificazione che sul patrimonio edilizio esistente, in completa ottemperanza con i regolamenti energetici vigenti, e con un “incentivo” al privato che modifica e/o costruisce in modo sostenibile.

Grande rilevanza alla “rigenerazione ambientale ed urbana”: troppa edilizia e troppi regolamenti in ordine sparso hanno prodotto un uso improprio delle aree rurali, delle aree urbane e produttive, dimenticando per esempio la valorizzazione dei corsi d'acqua e delle risorse idriche che diventano sempre più importanti.

Il consumo del suolo “spolpato” dai precedenti Strumenti Urbanistici (PRG) ancora vigenti, è stato fatto in malo modo, senza una particolare strategia da distribuire nel tempo, ma semplicemente per “necessità



politica”, che a volte non si è sposata, e si sposa attualmente con la “sostenibilità urbanistica” nel suo concetto generale.

Al momento attuale ci troviamo di fronte ad un territorio di area vasta, che ha bisogno di riqualificarsi dal punto di vista ambientale, delle infrastrutture, della mobilità, del produttivo, del rurale e del residenziale: è necessario dare uno stop all’uso del territorio, privilegiando gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, studiando obiettivi urbanistici qualitativi e quantitativi specifici da perseguire per migliorare la società in cui viviamo e dovremo vivere.

E’ chiaro che con questo strumento urbanistico non si assegnano, ne tantomeno si pianificano dei diritti edificatori. Nel PSC si identificano degli ambiti idonei, nei quali si possono attuare diverse politiche sostenibili, nei limiti quantitativi e di compatibilità ambientale: questa situazione deve essere vista con un’elasticità tale per cui i singoli Comuni possano intervenire senza dover programmare vere e proprie varianti urbanistiche al PSC stesso.

La fase cruciale dove saranno assegnati i suddetti diritti edificatori, sarà quella di ogni singolo Comune, attraverso i POC (Piano Operativo Comunale), che terranno conto delle linee strategiche del PSC, dopo essere passati per una fase di definizione, molto importante dei singoli RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), per ogni Singolo Comune.

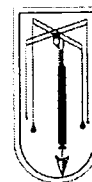
OSSERVAZIONE

Il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena, ribadisce ciò che è stato evidenziato nel precedente documento depositato ~~in data~~.

Come già evidenziato in precedenza, Il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena, ha costituito una Commissione Tematica specifica per il Territorio Terre dei Castelli, definendo un elenco di professionisti di riferimento su ogni singolo Comune.

Tutto ciò allo scopo primario di collaborare alla stesura di documenti così importanti, che condizioneranno il futuro prossimo del Nostro territorio, apportando l’esperienza degli iscritti nello svolgere quotidianamente la propria professione, in corrispondenza ed in contraddittorio con le Normative vigenti attuali.

Il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena crede fermamente, come del resto è nello spirito del PSC, nella collaborazione costruttiva e coinvolgente nel pensiero e nella redazione degli strumenti urbanistici e normativi, tra l’Amministrazione, il cittadino e tutte quelle Associazioni, Ordini, e Collegi, ritenuta sicuramente positiva per la costruzione di uno strumento così ampio ed a lungo termine.



DOMANDA ABITATIVA

Il bilancio del fabbisogno abitativo stilato oggi per il futuro, in questo particolare momento è di grande difficoltà: dai dati emersi in fase di analisi del PSC, si nota che il Nostro territorio è molto dinamico e il bilancio demografico è attivo.

E' giusto prediligere la potenziale nuova domanda abitativa all'interno di quella politica di "rigenerazione urbana", privilegiando il recupero dell'esistente e solo al bisogno, pensare a nuove aree di edificazione.

Esistono poi diritti edificatori che si trascinano da tempo in ogni singolo Comune, frutto di quelle politiche espansionistiche, e aggiungiamo "selvagge", che devono essere confermate urbanisticamente, senza gravare sulla strategia di sostenibilità del PSC presente.

Sono in corso di cambiamento e di aumento, i nuclei famigliari, che ad oggi vantano una pluralità di tipologie, come i singoli, le giovani coppie, i separati, ai quali si deve dare una risposta specifica all'interno della Pianificazione Territoriale: in tal caso anche "l'Edilizia Sociale" o "Social Housing", deve essere presente e garantire un affitto convenzionato, tarato sui redditi medi annui dei potenziali fruitori.

Per realizzare questi obiettivi, questo PSC aspira, come riportato sul Documento Strategico, al raggiungimento di risultati importanti in termini degli standard sismici, energetici, ambientali e relazionali, Per raggiungerli è assolutamente necessario intervenire sul patrimonio edilizio esistente con politiche di "rigenerazione" totali, al fine di convertire alle moderne esigenze costruttive, tutto un patrimonio edilizio "vecchio", non più "sicuro" e molto "dispendioso".

OSSERVAZIONE

Il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena, ribadisce ciò che è stato evidenziato nel precedente documento depositato.

Per questo argomento di grandissima rilevanza, vista l'opportunità offerta da questo strumento urbanistico di grande importanza e viste le innumerevoli normative e relative interpretazioni che si sono succedute nel tempo in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, chiede di dare corso finalmente ad una normativa "chiara" e "specificata", soprattutto sul RUE, in ottemperanza con le normative vigenti in merito, in modo da togliere definitivamente ogni qualsivoglia interpretazione della forbice normativa in merito alla "Ristrutturazione" e alle sue svariate sfaccettature.



Quando si parla di rigenerazione si parla condizionatamente anche di Ristrutturazione e di Recupero del patrimonio edilizio esistente: fatta eccezione del patrimonio edilizio storico vincolato, esiste un numero considerevole di edifici dislocati sia in ambito rurale che urbano per il quali non esiste in generale, la possibilità di una ristrutturazione globale e di una contestuale “rigenerazione”, che possa passare anche da una demolizione con fedele ricostruzione.

Il documento strategico pone come obiettivo qualitativo,

- *la classe energetica,*
- *il grado sismico*
- *la qualità ambientale,*

Queste caratteristiche si ottengono concretamente con interventi di ricostruzione, mantenendo fede alla tipologia costruttiva, alla volumetria, alle caratteristiche principali di finitura, quali le aperture di porte e finestre, materiali di finitura e quant’altro.

Lo stimolo che deve dare il PSC ai cittadini per affrontare il progetto e la realizzazione di un recupero del patrimonio edilizio esistente, deve anche passare per una chiara volontà di procedere con un intervento forte che garantisca a coloro che investono, di avere un prodotto finale altamente qualitativo e “sostenibile” secondo i canoni del vivere moderno.

ATTIVITA' PRODUTTIVE

Condividiamo le linee strategiche che vanno ad evidenziare ancora di più l'eccellenza produttiva del Nostro territorio, fatta in prevalenza di attività Agro-Alimentare, con l'Aceto Balsamico Tradizionale di Modena, Amarena, Ciliegia, Lambrusco, Parmigiano Reggiano, Zampone, Prosciutto e quant'altro.

Lo sviluppo di queste attività deve essere continuativo e si deve valorizzare ancora di più il legame tra le Aziende Agricole e le Aziende Agroalimentari, che devono incidere e concorrere sempre più alla filiera produttiva del settore, incentivando anche il comparto Turistico Enogastronomico, Ambientale e Culturale.

Le attività Produttive Agricole devono essere consolidate e incentivate alla Produzione con piani di intervento specifici che agevolino la produzione e l'eccellenza del prodotto del Territorio a scapito della speculazione edilizia sparsa, fatta nei precedenti strumenti urbanistici.

La tutela del paesaggio rurale passa anche per una conservazione con politiche di recupero e di ristrutturazione tipologica che deve avere un incentivo visto nell'ottica di un miglioramento ambientale e di un'edificazione sostenibile.



OSSERVAZIONE

Il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena, ribadisce ciò che è stato evidenziato nel precedente documento depositato in data ~~00/12/2013~~ prot. ~~0000~~.

Siamo favorevolmente concordi sulle linee strategiche indicate nel presente strumento in quanto tendono a rivalorizzare ancora di più i prodotti che fanno del territorio, un'eccellenza unica. E' auspicabile che la preservazione dell'identità agroalimentare mantenga un indirizzo conservativo, con un occhio di riguardo agli interventi edilizi sul patrimonio esistente, come meglio riportato sopra, consentendo alle aziende e agli operatori di ogni singolo settore produttivo, di intervenire in modo semplificato, adattandosi ai vari periodi stagionali e degli andamenti socio-economici generali.

Sarebbe significativo inserire il Concetto di "Social Housing" del residenziale, anche nel produttivo, con particolare riferimento alla piccola e media imprenditoria, favorendo con l'abbassamento dei costi fissi (affitti agevolati), i giovani imprenditori che si affacciano nel mondo del lavoro e coloro che in questo momento storico hanno bisogno di un aiuto per resistere alla grande crisi mondiale che ha investito il mondo lavorativo.

MOBILITA'

La dotazione di piste ciclopedonali presenti è di grande rilevanza e in certe circostanze ha garantito anche un riassetto del sistema a margine fluviale, con la riscoperta di ambiti dimenticati e non in uso.

Ci troviamo in perfetta sintonia con le strategie di completamento dei principali assi stradali come la Pedemontana e la Complanare Autostradale Modena Nord – Modena Sud, e al potenziamento degli assi strategici Nord-Sud e Est-Ovest.

INFRASTRUTTURE

Pur apprezzando la presenza di Infrastrutture sociali culturali e sportive, già presenti sul Nostro territorio, compiute dai 5 singoli Comuni, Il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena auspica che l'Unione Terre dei Castelli incrementi tali strutture anche con l'avvento di questo nuovo strumento Urbanistico di ampia veduta temporale. Non solo nuove strutture ma soprattutto per lo spirito di base del PSC, un miglioramento, e dove è necessario una riconversione, delle suddette strutture esistenti, con le moderne esigenze che devono tenere in considerazione la sostenibilità e la rigenerazione.

VARIANTI ANTICIPATORIE E CLASSIFICAZIONE EDIFICI



Il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena, da una verifica delle Varianti anticipatorie del Comune di Spilamberto legate alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), con riferimento alle stesse varianti al PRG (Comune di Spilamberto ed approvata contestualmente al nuovo PSC), si evidenzia che la metodologia indicata all'interno degli schemi di accordo ex art. 18 non rispecchia quanto indicato nella Legge Regionale n.6/2009 art. A-6-ter.

Analogamente, il concetto di perequazione urbanistica espressa all'interno della Legge Regionale n. 20/2000 e n. 6/2009 risulta differente dall'interpretazione indicata dal Comune di Spilamberto all'interno degli schemi di accordo ex art. 18, come dimostrato dalle bozze di accordo tra amministrazione e privato allegate ad ogni singola variante anticipatoria.

Nella verifica sommaria della cartografia di individuazione degli elementi storici di valore Architettonico e Testimoniale e loro classificazione, si evidenzia un lavoro eseguito che deve essere forzatamente rivisto e verificato: sono state riscontrate inesattezze e incongruità con gli edifici citati e un criterio di valutazione non effettivo del valore classificabile.

Come già evidenziato in precedenza, Il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena, ha costituito una Commissione Tematica specifica per il Territorio Terre dei Castelli, definendo un elenco di professionisti di riferimento su ogni singolo Comune.

Tutto ciò è collocabile in un rapporto di collaborazione per la stesura di documenti così importanti, che condizioneranno il futuro prossimo del Nostro territorio, apportando in modo costruttivo, l'esperienza degli iscritti nello svolgere quotidianamente la propria professione.

Il Presidente

Collegio Geometri e Geometri Laureati Modena

Geom. Andrea Ognibene



Il Referente

Commissione Unione Terre dei Castelli

Geom. Mirco Galloni