

COMUNE DI CASALGRANDE - REGGIO EMILIA

LEGGE REGIONALE 21/12/2017 N° 24 E CRITERI PER L'ADOZIONE DELLA DELIBERA DI INDIRIZZO (L.R. 24/2017 ART. 4 COMMA 2)

RELAZIONE

SOMMARIO

1. Premessa.....	3
<i>Allegati: Tabella riepilogo aree interessate da IEU (Intervento Edilizio Unitario) distinte in:</i>	
<i>Sub ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art. 21.3 del RUE)</i>	
<i>Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e di terziario misto (art. 21.7 del RUE)</i>	
<i>e relativi stralci della tavola "Individuazione aree ed ambiti del PSC vigente soggetti a manifestazione di interesse e a delibera di indirizzo" allegata alla Delibera di Indirizzo</i>	
2. Presupposti normativi e aspetti specifici della disciplina urbanistica di psc e di rue vigenti.	6
3. Contenuti della delibera di indirizzo e le finalita' degli accordi operativi per l'attuazione del psc.....	11
4. L'avviso pubblico ed i criteri prioritari per l'adozione della delibera di indirizzo	17
5. Requisiti per la presentazione delle proposte preliminari, modalita' di presentazione delle proposte preliminari, documentazione richiesta per la domanda di partecipazione ed elaborati tecnici.....	20

1. PREMESSA

Il Comune di Casalgrande, in Provincia di Reggio Emilia, è dotato di PSC e RUE vigenti adottati, ai sensi della L.R. 20/2000 con D.C. n° 35 del 13/04/2015 ed approvati con D.C. n° 59 del 28/11/2016.

Per l'attivazione del PSC il Comune nel corso del 2017 ha affidato al Centro Cooperativo di Progettazione s.c., Via Lombardia n° 7 - Reggio Emilia, l'incarico professionale per l'assistenza tecnica per la formazione del primo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) previsto dall'art. 30 della L.R. 20/2000.

Nel frattempo il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale 24/2017 che all'art. 3 detta i tempi e le procedure per la trasformazione entro il 2021 degli strumenti urbanistici comunali vigenti nel nuovo Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) che dovrà essere approvato entro cinque anni dall'entrata in vigore della L.R. 24/2017 e all'art. 4 detta le regole per l'attuazione dei PSC per i quali non sia stato elaborato il POC.

Per detti strumenti urbanistici vigenti per i quali non sia stato nemmeno avviato il procedimento per la formazione del 1° POC, la nuova legge urbanistica regionale all'art. 4 stabilisce quanto segue:

- a) Dall'entrata in vigore della L.R. 24/2017 e cioè dal 1° gennaio 2018 e fino alla scadenza del termine perentorio (1° gennaio 2021) per l'avvio del procedimento di approvazione del P.U.G., il Comune può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, per dare immediata attuazione a "parte" delle previsioni contenute nel PSC vigente e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;
- b) Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione, il consiglio comunale assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati.
- c) Nel definire i contenuti della delibera di indirizzo il consiglio comunale tiene

conto:

- Degli accordi con i privati antecedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n° 20 del 2000;
 - Degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletata per la formazione del POC, ai sensi dell'articolo 30, comma 10 della legge regionale n° 20 del 2000;
 - Delle previsioni del PSC confermate di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG previgente;
 - Delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 dell'articolo 4 della L.R. 24/2017 (manifestazione di interesse a seguito di avviso pubblico);
 - Di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;
 - Dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche di cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intenda reiterare.
- d) Nel caso in cui intenda predisporre la delibera di indirizzo di cui alla precedente lettera b) il Comune pubblica, entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge 24/2017, avviso pubblico di manifestazione di interesse, che indica i termini, comunque non superiori a novanta giorni, i contenuti e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi. Il Comune assume le proprie determinazioni sulle proposte avanzate ed adotta la delibera di indirizzo entro i successivi novanta giorni.
- e) La stipula della convenzione urbanistica relativa agli strumenti di cui ai comma 1, 2, 3,4, dell'art. 4 della L.R. 24/2017 deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dal 1° gennaio 2018 (data di entrata in vigore della legge 24/2017); trascorso tale termine i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. Si evidenzia inoltre che la convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti,

allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

- f) Fatto salvo quanto previsto dai commi, 1, 2, 3, 4, 5 e 6 dell'art. 4 della L.R. 24/2017, dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG e cioè dopo il 1° gennaio 2021:
- Possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4 della L.R. 24/2017;
 - Sono comunque consentiti gli interventi diretti, da attuare con titolo abilitativo edilizio secondo la disciplina vigente;
 - Mantengono la loro efficacia e possono essere attuati con i titoli abilitativi edilizi richiesti, unicamente i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente all'entrata in vigore della legge 24/2017 a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di cinque anni dal 1° gennaio 2018 e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

Tutto ciò premesso e rinviando per quanto non evidenziato al dettaglio del testo di legge, il presente documento è relazione di accompagnamento per la definizione dei criteri da mettere a fondamento della Delibera di indirizzo per l'attuazione di una parte delle previsioni di PSC vigente nel rispetto delle strategie e degli obiettivi di riassetto socioeconomico, urbanistico, paesaggistico ed ambientale dello strumento approvato nel novembre 2016.

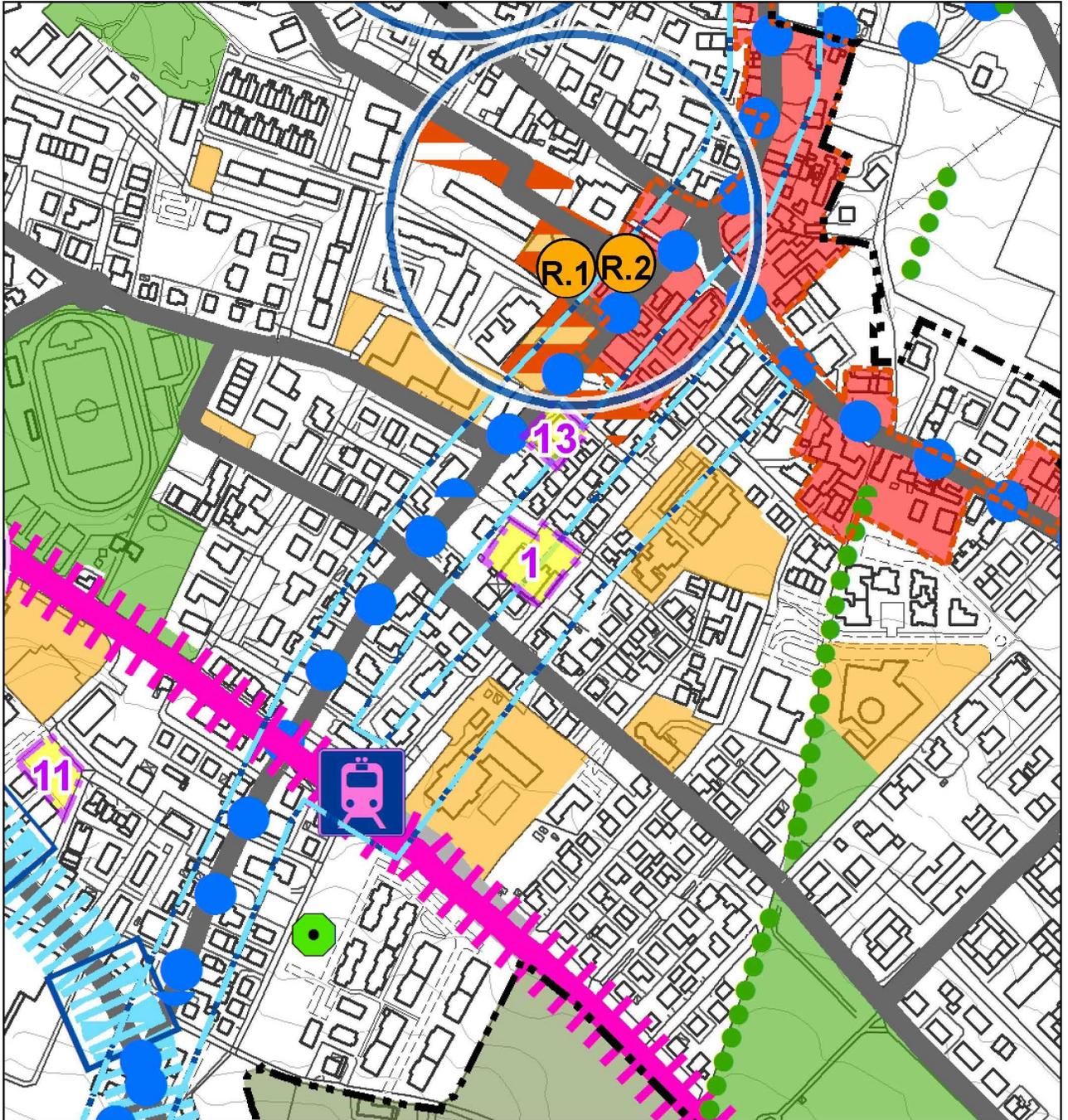
SUB AMBITI URBANI DI MANUTENZIONE URBANISTICA (art. 21.3 del RUE) e SUB AMBITI URBANI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE, COMMERCIALE E DI TERZIARIO MISTO (art. 21.7 del RUE)

N° Sub ambito perimetrato da RUE	Superficie dell'ambito in mq*	Modalità di intervento RUE vigente	Stima SC costruibile in MQ con ST = SF	Stima N° alloggi max	Destinazione
1	3.148	I.E.U. (intervento edilizio unitario) art. 21.3	3.148 x 0,45 = 1.416 mq SC	14	Residenziale
2	10.700	I.E.U. e POC art. 21.3	10.700 x 0,45 = 4.815 mq SC	48	Residenziale
3	3.253	I.E.U. art. 21.3	3.253 x 0,45 = 1.463 mq SC	15	Residenziale
4	13.841	I.E.U. e POC art. 21.3	6.000 mq SC	65 + esistenti	Residenziale ex Z.T.3 CONV. Rep. 79135/4301 del 19/11/2002 Usi: vedi 4° comma art. 21.3
5	4.892	I.E.U. art. 21.3	4.892 x 0,45 = 2.201 mq SC	22	Residenziale
6	4.318	I.E.U. art. 21.3	4.318 x 0,45 = 1.943 mq SC	20	Residenziale
7	3.450	I.E.U. art. 21.3	3.450 x 0,45 = 1.552 mq SC	16	Residenziale
10	2.659	I.E.U. art. 21.3	2.659 x 0,45 = 1.196 mq SC	12	Residenziale
11	1.873	DIRETTO art. 21.3	1.873 x 0,45 = 842 mq SC	9	Residenziale ex ZNI.5
12	5.085	I.E.U. e POC art. 21.3	5.085 x 0,45 = 2.288 mq SC	23	Residenziale (C2.f/1-ex C.d.6) D.G.C. N° 86 del 21/05/2008 Conv. del 03/07/2008 Rep. 42959 racc. 5991 prorogata al 03/07/2023 come da D.G.C. n. 78/2013
13	1.543	Sede EMA DIRETTO artt. 21.3 e 21.7	1.543 x 0,45 = 694 mq SC	7	Residenziale, commerciale, servizi, terziario
TOTALE RESIDENZIALE	54.762		SC res. = 24.410 mq	251	
8	14.835	I.E.U. e POC art. 21.7	14.835 x 0,55 = 8.159 mq SC	0	Produttivo
9	43.861	I.E.U. e POC art. 21.7	43.861 x 0,55 = 24.123 mq SC	0	Produttivo
TOTALE PRODUTTIVO	58.696		SC prod. = 32.292 mq	0	

* calcolato graficamente con Arcgis

STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



**Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 1 (art. 21.3
norme RUE)**

S.T. = S.F. = m² 3.148

S.C. residenziale max. = m² 1.416

Alloggi teorici (con 100 m²/all) = 14

1

STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 2 (art. 21.3 norme RUE e POC)

S.T. = S.F. = m² 10.700

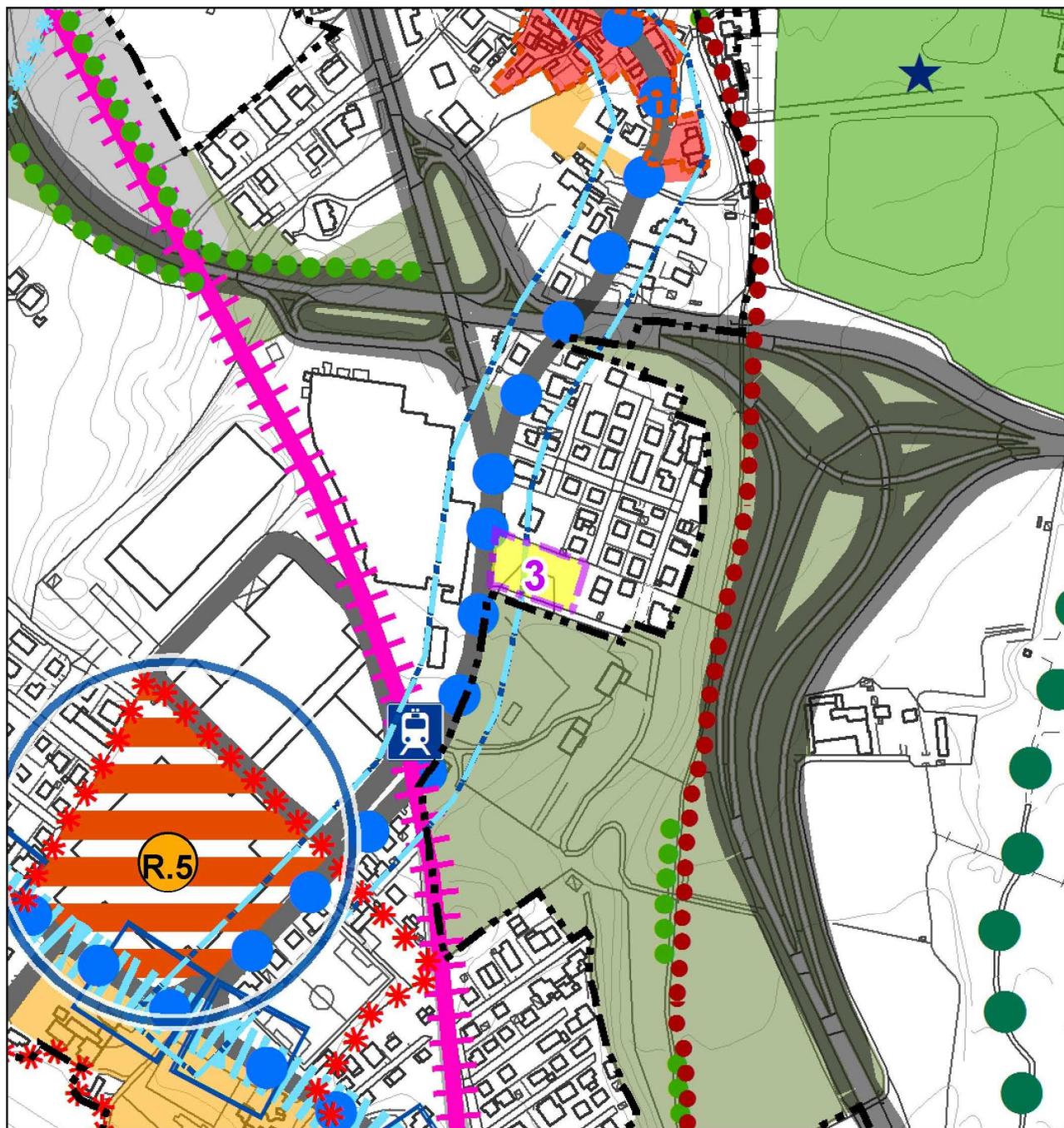
S.C. residenziale max. = m² 4.815

Alloggi teorici (con 100 m²/all) = 48

2

STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 3 (art. 21.3 norme RUE)

S.T. = S.F. = m² 3.253

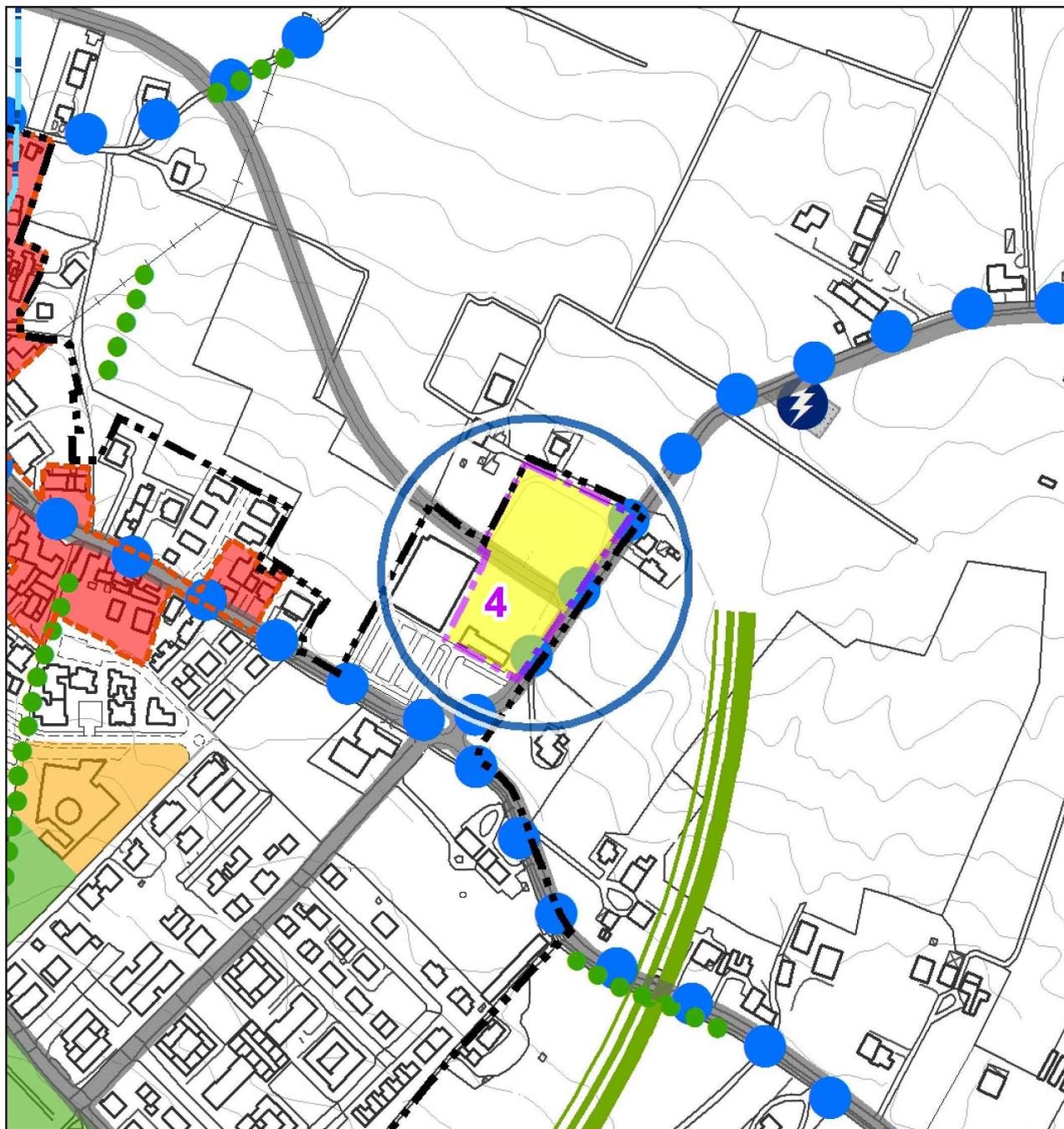
S.C. residenziale max. = m² 1.463

Alloggi teorici (con 100 m²/all) = 15



STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 4 (art. 21.3 norme RUE e POC)

S.T. = S.F. = m² 13.841

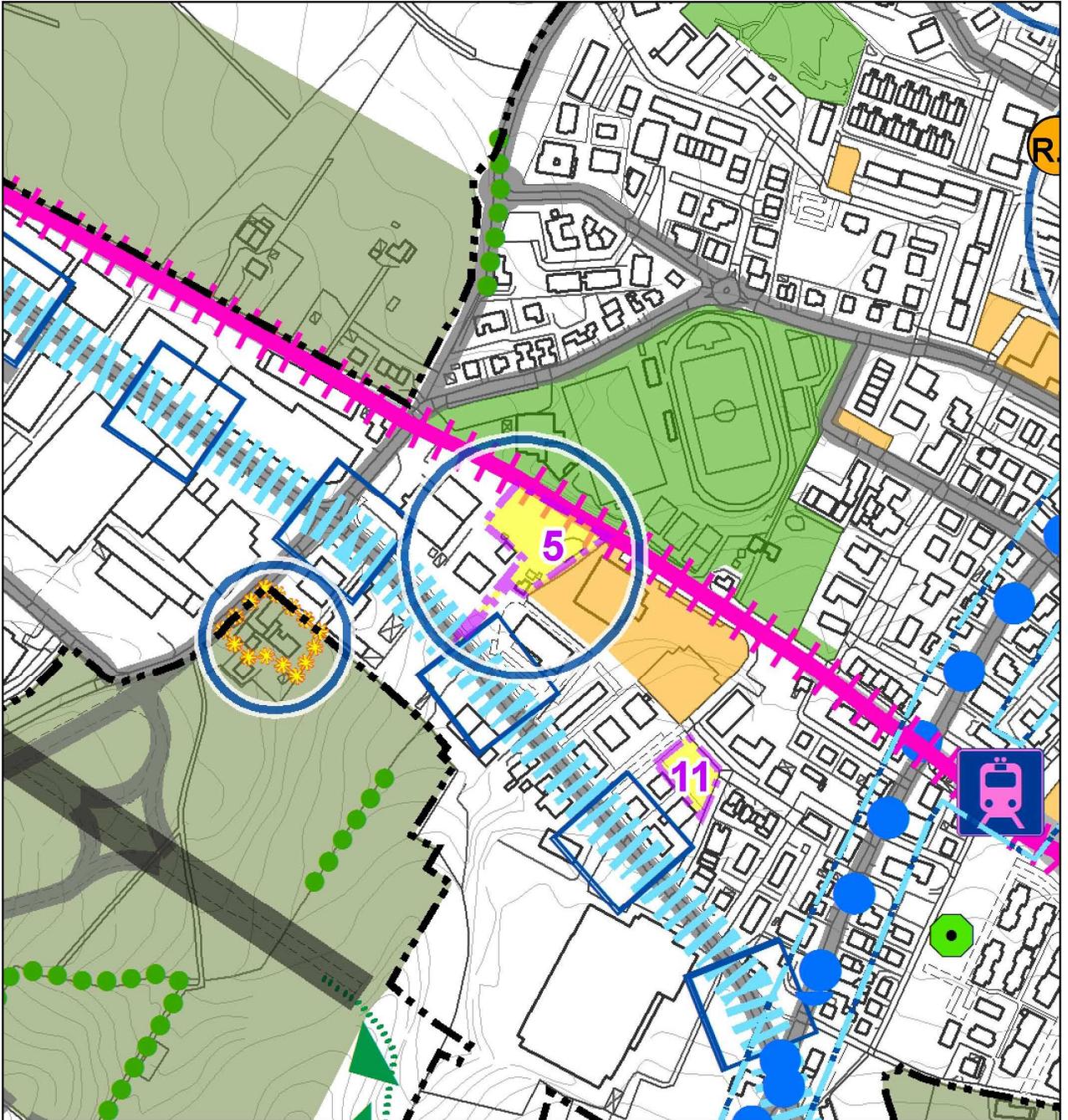
S.C. residenziale max. = m² 6.000

Alloggi teorici (con 100 m²/all) = 65 + esistenti

4

STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 5 (art. 21.3 norme RUE)

S.T. = S.F. = m² 4.892

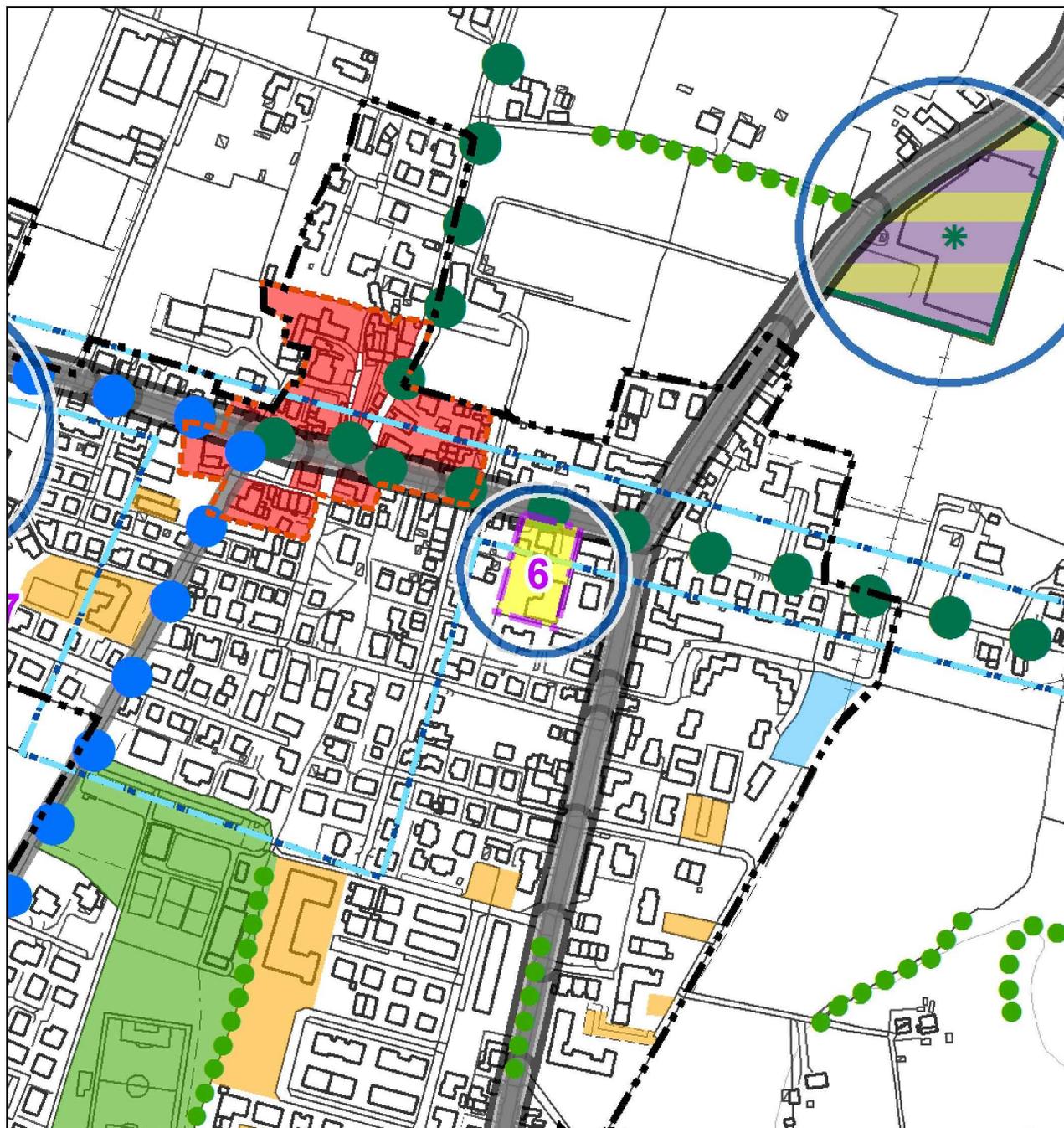
S.C. residenziale max. = m² 2.201

Alloggi teorici (con 100 m²/all) = 22



STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 6 (art. 21.3 norme RUE)

S.T. = S.F. = m² 4.318

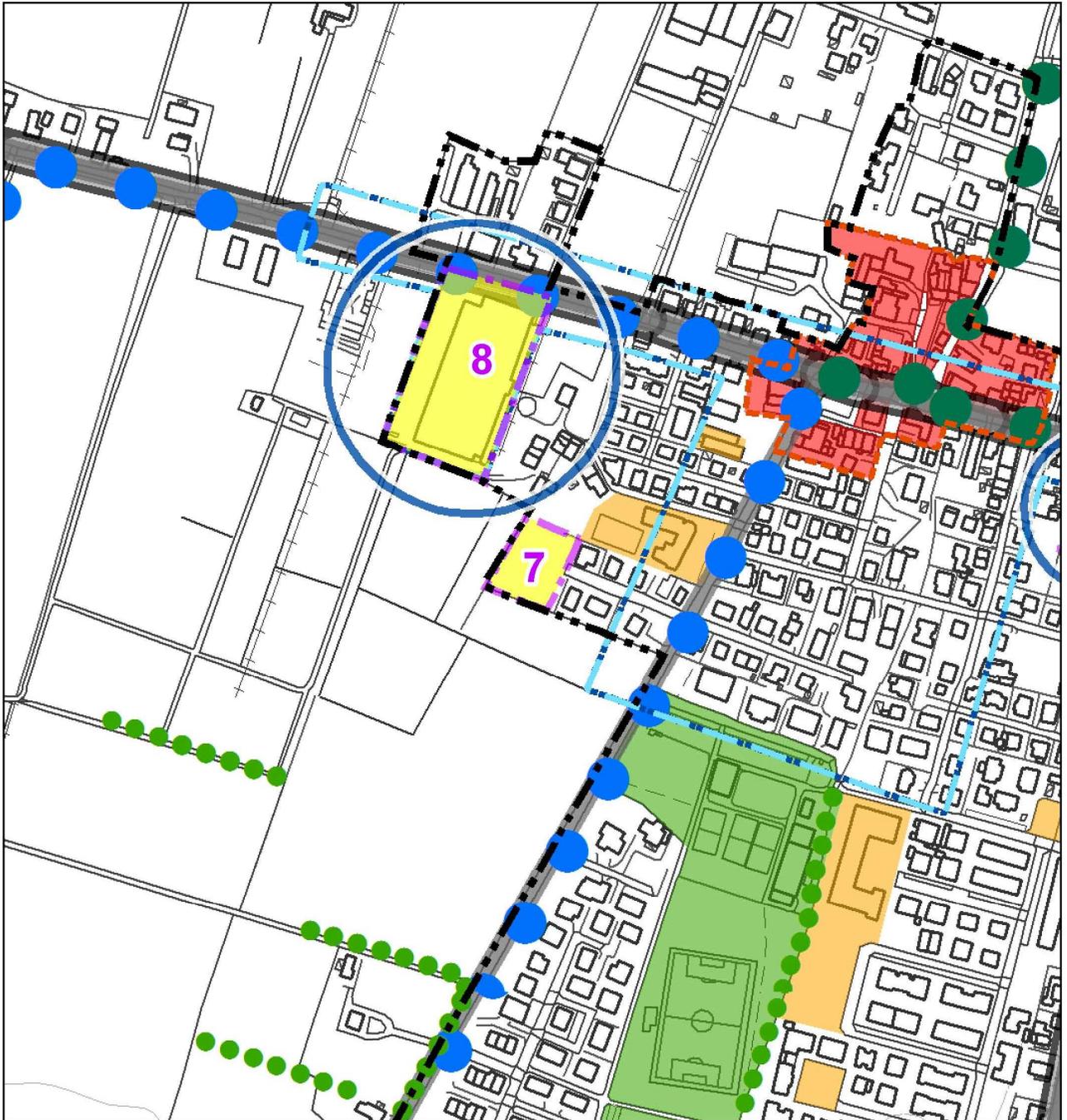
S.C. residenziale max. = m² 1.943

Alloggi teorici (con 100 m²/all) = 20

6

STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 7 (art. 21.3 norme RUE)

S.T. = S.F. = m² 3.450

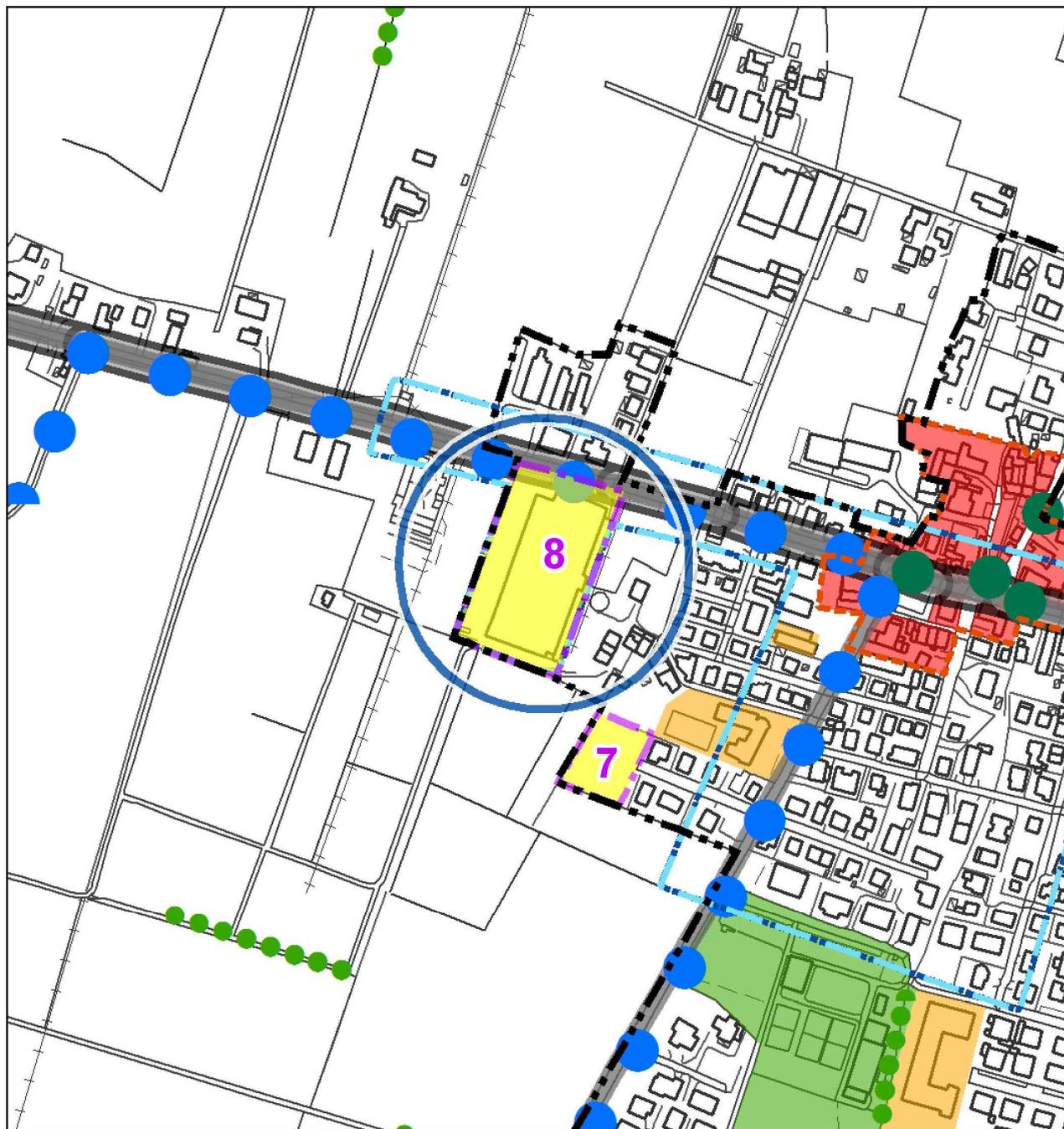
S.C. residenziale max. = m² 1.552

Alloggi teorici (con 100 m²/all) = 16



STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



**Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 8 (art. 21.3
norme RUE e POC)**

S.T. = S.F. = m² 14.835

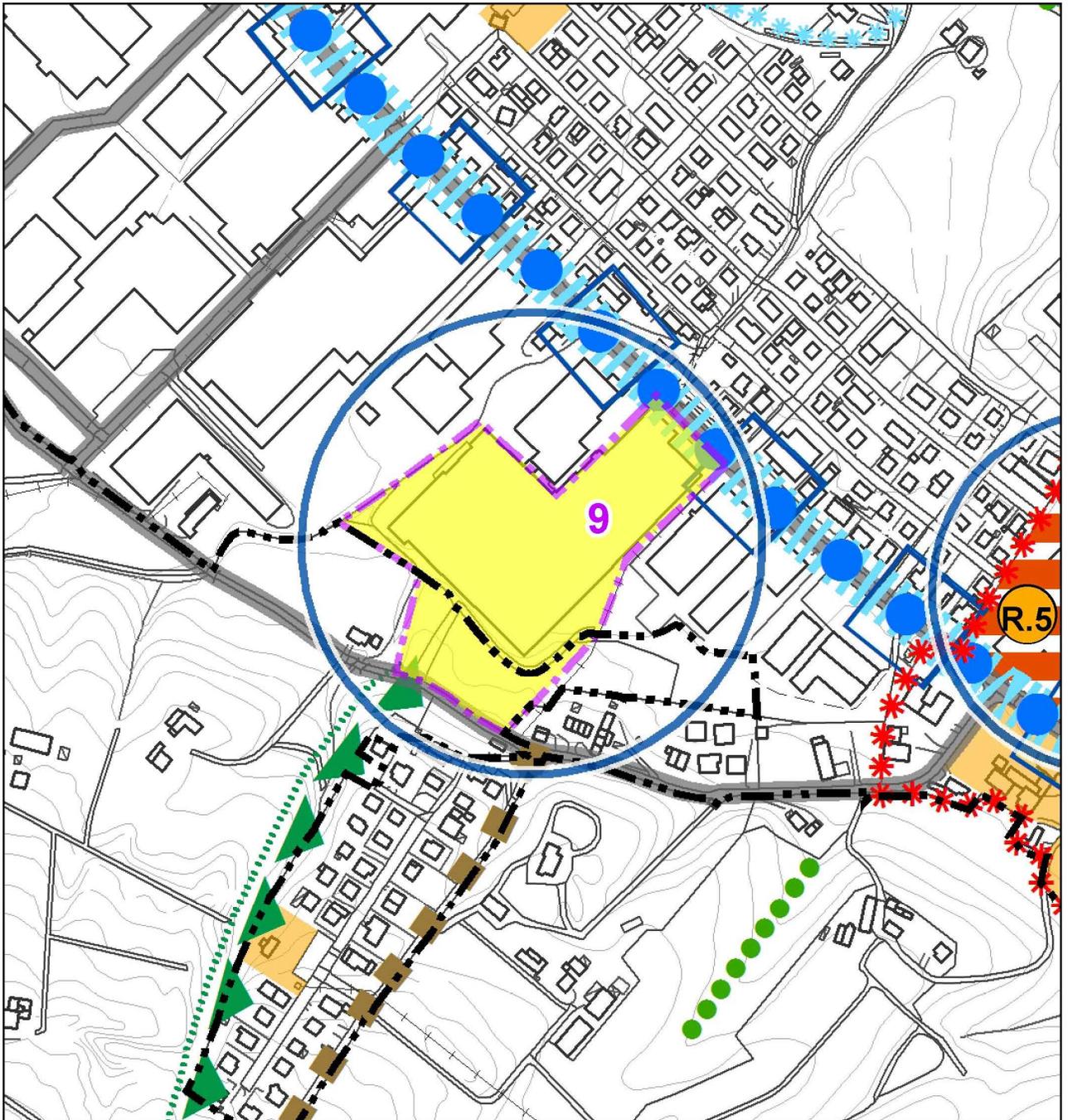
S.C. **produttivo max. = m² 8.169**

Alloggi teorici (con 100 m²/all) = 0

8

STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000

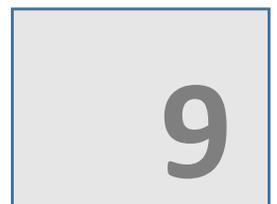


Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 9 (art. 21.3 norme RUE e POC)

S.T. = S.F. = m² 43.861

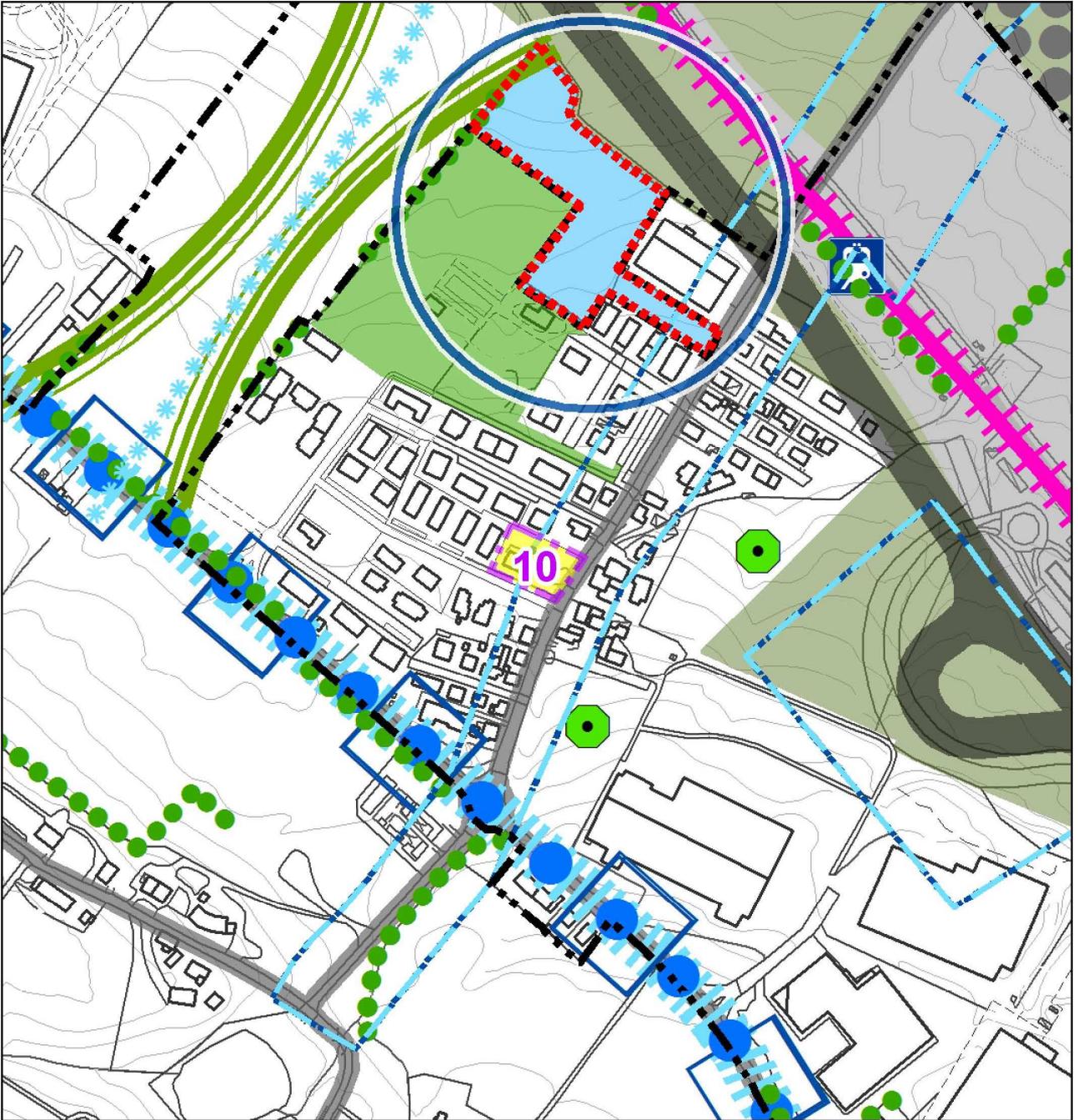
S.C. **produttivo max. = m² 24.123**

Alloggi teorici (con 100 m²/all) = 0



STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 10 (art. 21.7 norme RUE)

S.T. = S.F. = m² 2.659

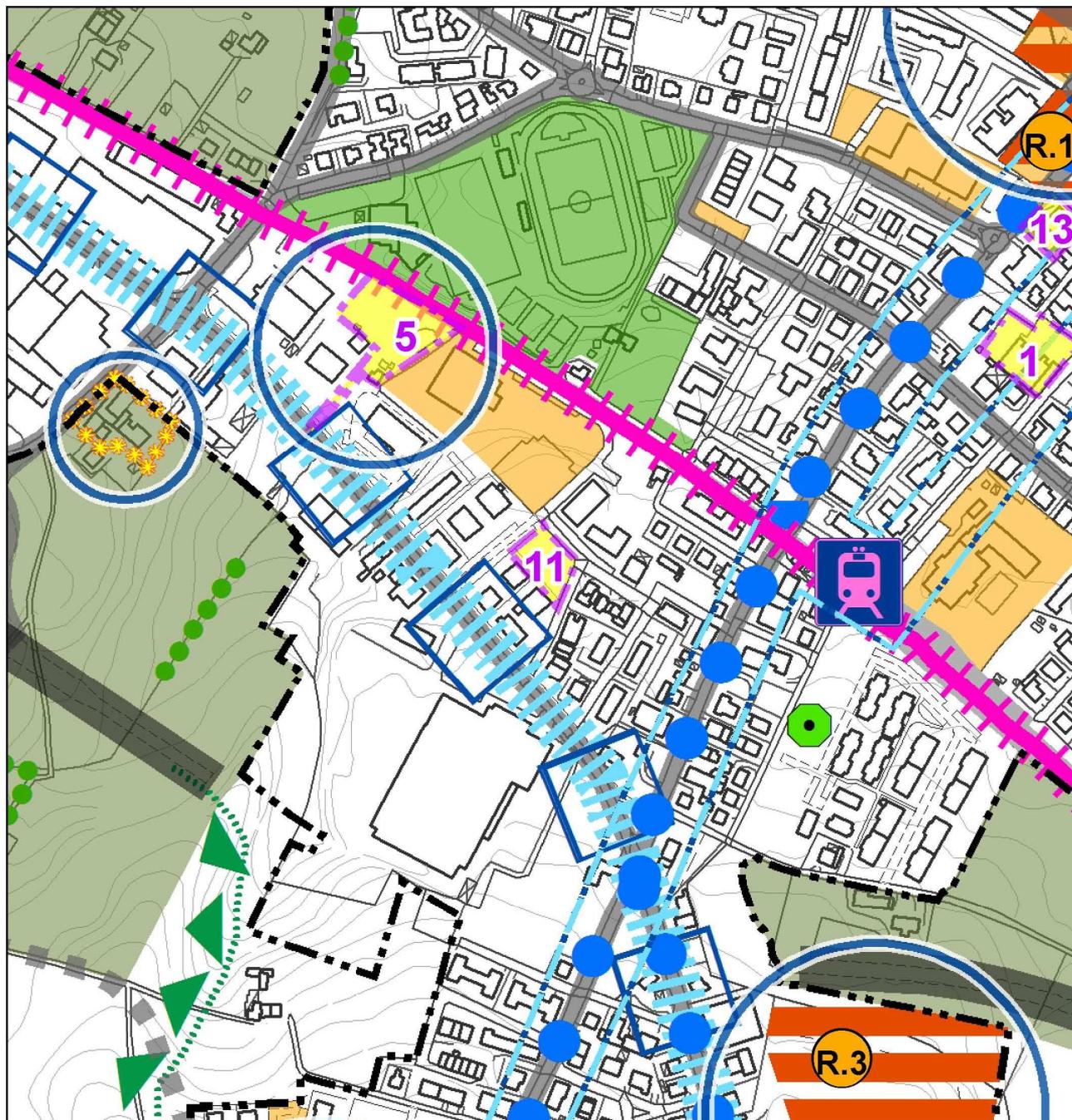
S.C. residenziale max. = m² 1.196

Alloggi teorici (con 100 m²/all) = 12

10

STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 11 (art. 21.3 norme RUE)

S.T. = S.F. = m² 1.873

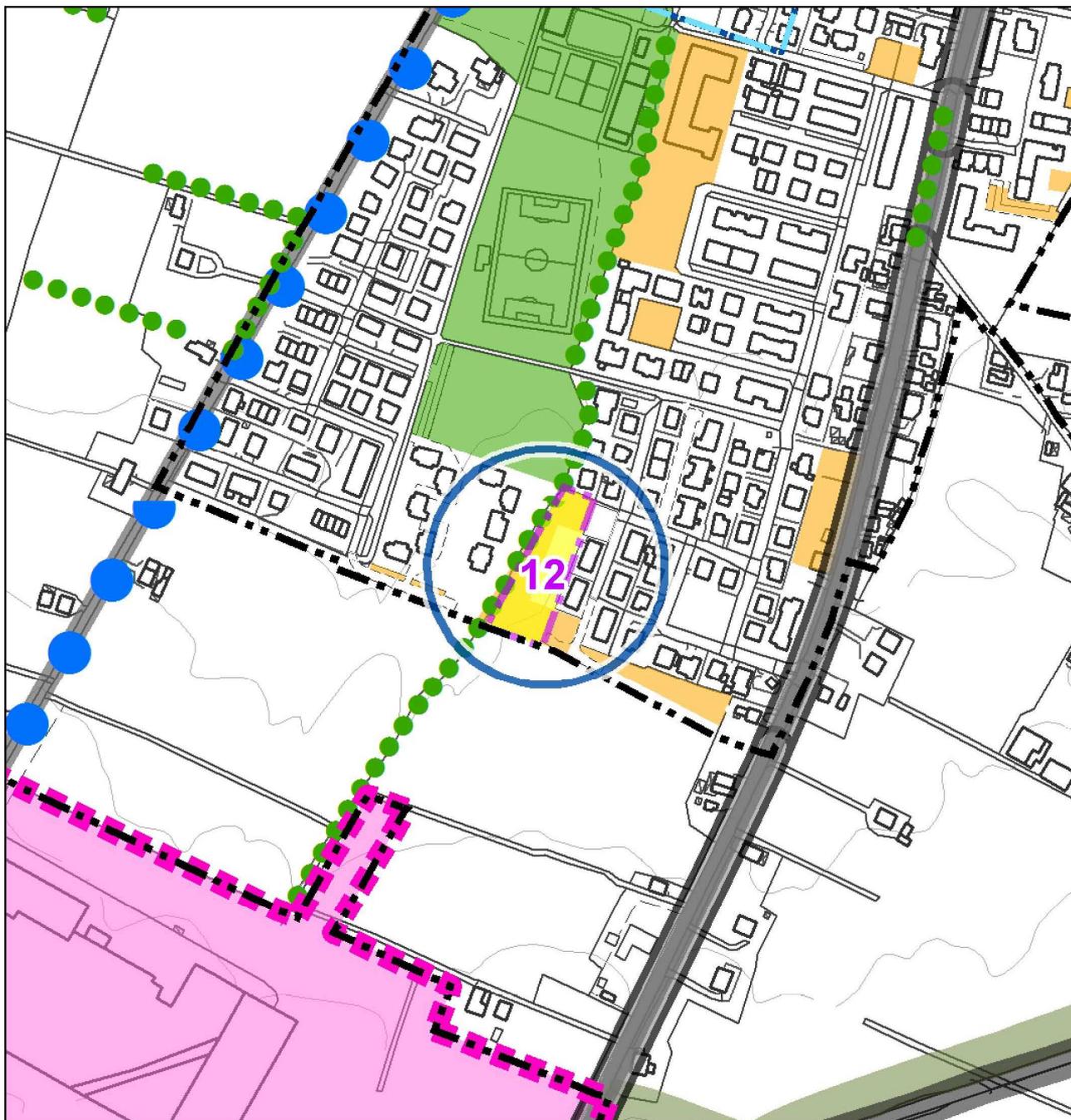
S.C. residenziale max. = m² 842

Alloggi teorici (con 100 m²/all) = 9

11

STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 12 (art. 21.3 norme RUE e POC)

S.T. = S.F. = m² 5.085

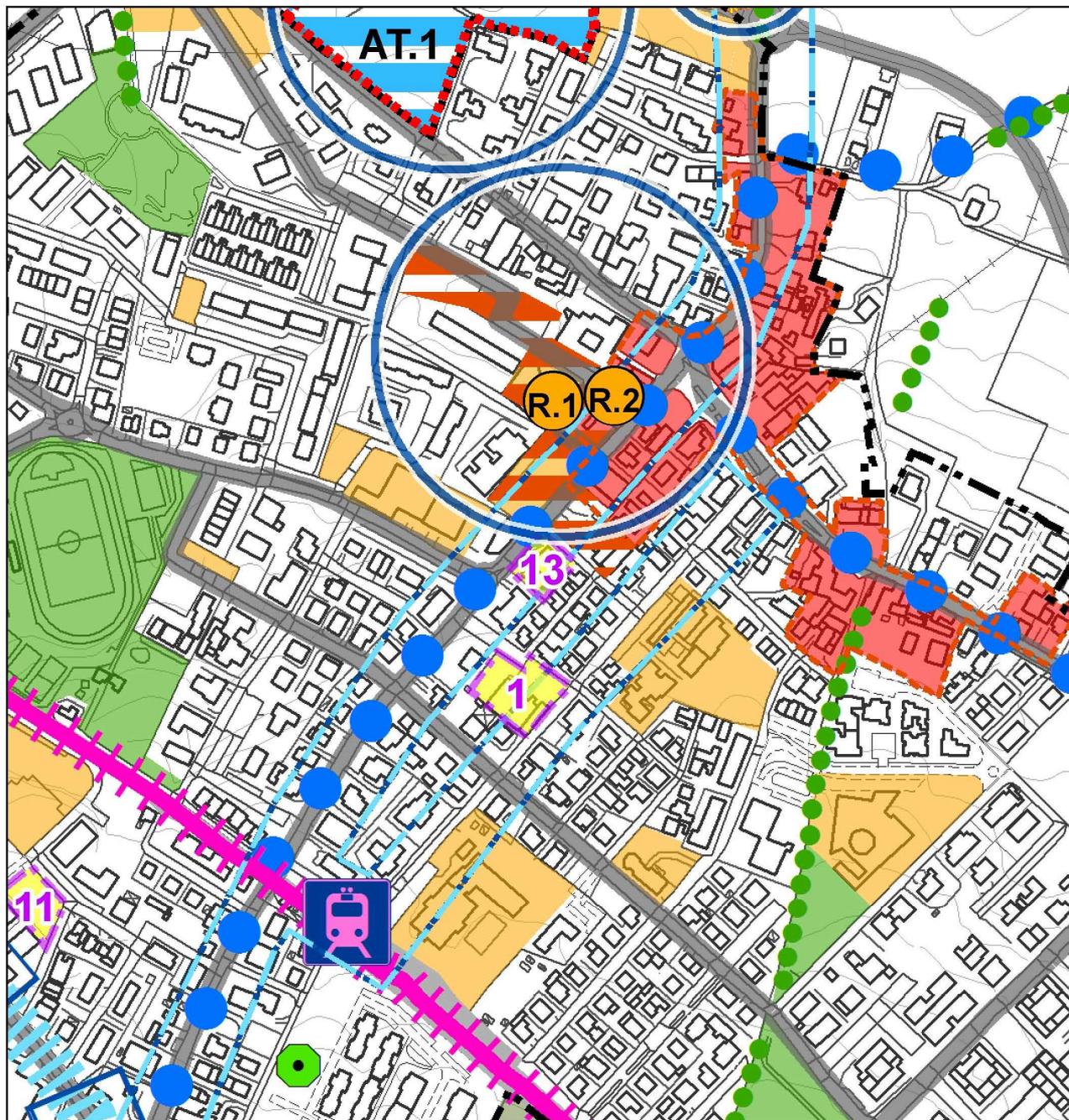
S.C. residenziale max. = m² 2.288

Alloggi teorici (con 100 m²/all) = 23

12

STRALCIO PSC TAV. 1 – Assetto strutturale di progetto

scala 1:5.000



Sub-ambito urbano di manutenzione urbanistica n. 13 (artt. 21.3 e 21.7 norme RUE)

S.T. = S.F. = m² 1.543

S.C. residenziale max. = m² 694

Alloggi teorici (con 100 m²/all) = 7

13

2. Presupposti normativi e aspetti specifici della disciplina urbanistica di PSC e di RUE vigenti.

Come detto in premessa, in data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la legge regionale 21 dicembre 2017 n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" (nel seguito anche "Legge"). La Legge ha abrogato esplicitamente, sostituendola, la previgente disciplina urbanistica regionale (legge regionale 24 marzo 2000 n.20) e la disciplina in materia di riqualificazione urbana (legge regionale 3 luglio 1998 n.20).

La Legge introduce novità rilevanti in merito a principi, regole e strumenti per la pianificazione urbanistica. Il principale obiettivo riguarda la cessazione del percorso di progressiva espansione urbana delle città in nome della rigenerazione urbana e della riqualificazione degli edifici, associate all'adeguamento sismico degli immobili, al sostegno alle imprese (anche attraverso la semplificazione delle procedure, in caso di investimenti tesi alla crescita e allo sviluppo), alla tutela del territorio agricolo. Scopo primario è quello di anticipare l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero fissato per il 2050 dal settimo Programma di azione ambientale dell'Unione Europea, prevedendo, a tal fine, che il nuovo consumo di suolo debba essere contenuto entro il 3% del territorio urbanizzato, secondo la definizione di questo dettata dalla Legge.

Nel perseguimento di questi obiettivi, la Legge ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio, determinando un nuovo apparato di strumenti di pianificazione regionale, provinciale e comunale, ognuno con obiettivi diversificati. A livello comunale è individuato nel Piano Urbanistico Generale (PUG) lo strumento di governo delle trasformazioni urbane e territoriali, con contenuti sia strategici sia strutturali. Il PUG è lo strumento di pianificazione (articolo 31 della legge regionale n.24/2017) riferito a tutto il territorio comunale orientato prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni. Oggetto principale del PUG è la disciplina del sistema insediativo esistente ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato, così come definito all'articolo 32 della Legge. Una delle principali innovazioni della nuova legge regionale riguarda proprio il regime differenziato degli interventi di riuso e di rigenerazione, che agiscono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato,

rispetto alle nuove urbanizzazioni, regime declinato (sezione I del Capo II della Legge), tra il resto, attraverso: benefici derivanti da incentivi urbanistici; semplificazioni procedurali; differenti quote di standard; deroghe ai limiti fissati dal decreto ministeriale n.1444/1968. Un ruolo centrale è attribuito alla qualità progettuale e alla fattibilità degli interventi, da valutare attraverso gli Accordi operativi (articolo 38 della Legge).

La Legge prevede l'obbligo per i Comuni di avviare il processo di adeguamento della propria pianificazione urbanistica entro 3 anni (ossia entro il 01 gennaio 2021) e di completarlo entro i successivi 2 anni, pervenendo quindi, entro il termine massimo del 1 gennaio 2023, alla compiuta sostituzione degli attuali strumenti urbanistici, approvati ai sensi della disciplina previgente, con il nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale), secondo le modalità definite dall'articolo 3 della Legge.

Nel corso del periodo transitorio durante il quale i Comuni sono chiamati a predisporre e approvare il PUG, oltre alla ordinaria possibilità di portare ad esecuzione una parte della pianificazione vigente, la legge, all'articolo 4, consente ai Comuni di individuare una parte delle previsioni del piano vigente (il PSC, come integrato dalla disciplina del RUE, per il Comune di Casalgrande) da attuare con percorsi procedurali più celeri, ovvero attraverso la stipula di accordi operativi ai sensi dell'articolo 38 della Legge, indicando i criteri di priorità, i requisiti e i limiti con cui saranno valutate le proposte e verificata la loro rispondenza all'interesse pubblico.

Per assicurare l'imparzialità e la trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo il comma 3 dell'articolo 4 della Legge prescrive ai Comuni che intendano avvalersi di tale disciplina speciale, di pubblicare preventivamente un avviso pubblico per acquisire dai privati che siano interessati proposte di attivazione del percorso procedimentale funzionale alla definizione dei contenuti di accordi operativi.

Nei successivi paragrafi della presente relazione si affrontano nello specifico gli aspetti della nuova legge urbanistica regionale che riguardano più direttamente i contenuti propri della delibera di indirizzo, le finalità degli accordi operativi per l'attuazione di una parte delle previsioni del vigente PSC come integrato dalle norme del vigente RUE, i requisiti e le modalità per la presentazione delle proposte

preliminari, la documentazione richiesta per le domande di partecipazione e gli elaborati tecnici necessari per consentire una adeguata istruttoria e valutazione delle pratiche. Ai fini del corretto dimensionamento della parte di previsione di PSC vigente da attuare attraverso accordi operativi occorre evidenziare che:

- a) Tanto le norme e le schede norma di PSC, quanto, in alcuni casi, le norme del RUE demandano al POC la definizione di dettaglio, ovvero la precisazione e le flessibilità operative consentite per alcuni interventi di recupero e riqualificazione nel centro storico e nei tessuti urbani consolidati per cui la delibera di indirizzo dovrà far propri gli aspetti disciplinari delle norme vigenti che demandano la definizione degli indici urbanistico-edilizi e specifiche soluzioni progettuali al piano operativo comunale, ora non più adottabile e prevedere in sostituzione del rinvio al POC il rinvio all'accordo operativo di cui al comma dell'art. della L.R. 24/2017;
- b) In particolare per gli ambiti urbani consolidati interni al perimetro del territorio urbano, il PSC ed il RUE vigenti individuano 11 sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art. 21.3 delle norme di RUE) e 2 sub-ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e di terziario misto, per i quali al comma 5 del testo dei richiamati articoli 21.3 e 21.7 delle norme di RUE si prevede rispettivamente:

b1) - art. 21.3

“5. modo di attuazione:

- gli interventi su lotti liberi o su lotti edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su SF superiore a 2.000 mq e inferiore a 5.000 mq sono soggetti a IEU; per la determinazione della SF non si terrà conto di frazionamenti intervenuti successivamente all'adozione del RUE;
- gli interventi su lotti liberi o già edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su una SF superiore a

5.000 mq sono soggetti a POC;

- attuazione edilizia diretta negli altri casi”

b2)- art. 21.7

“5. modo di attuazione:

- gli interventi su lotti liberi o su lotti edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su SF superiore a 2.000 mq e inferiore a 5.000 mq sono soggetti a IEU; per la determinazione della SF non si terrà conto di frazionamenti intervenuti successivamente all'adozione del RUE;

- gli interventi su lotti liberi o già edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su una SF superiore a 5.000 mq sono soggetti a POC;

- attuazione edilizia diretta negli altri casi”

c) Da quanto riportato alla precedente lettera b) è prescritto che gli interventi su lotti liberi o già edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su una SF superiore a 5.000 mq, debbano essere soggetti non più a POC ma ad Accordo Operativo ai sensi del comma 1 dell'art. 4 della L.R. 24/2017.

In tale ottica e al fine anche del corretto dimensionamento della parte di previsioni di PSC e RUE vigenti da sottoporre ad accordi operativi si evidenziano nella allegata tabella e negli allegati stralci della tavola di individuazione delle aree di PSC sottoposte a delibera di indirizzo sia i sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art. 21.3 del RUE) sia i sub-ambiti urbani a destinazione artigianale commerciale e di terziario misto (art. 21.7 del RUE) sia le modalità di attuazione previste in relazione alla estensione dei medesimi sub-ambiti e alla superficie fondiaria dei progetti che gli aventi titolo fossero eventualmente interessati a presentare entro il 01/01/2023, avendo presente che detti progetti si attuano:

- per intervento edilizio unitario (IEU) se aventi SF superiore a 2.000 mq ed inferiore a 5.000 mq ed interessati da previsioni insediative di trasformazione con aumento di carico urbanistico;
- previa delibera di indirizzo ed accordo operativo se aventi SF superiore a 5.000 mq ed interessati da previsioni insediative di trasformazione con aumento di carico urbanistico;
- per intervento diretto in tutti gli altri casi.

3. CONTENUTI DELLA DELIBERA DI INDIRIZZO E LE FINALITA' DEGLI ACCORDI OPERATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PSC

La delibera di indirizzo di cui al comma 2 dell'art. 4 della L.R. 24/2017 deve stabilire, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare "la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati alla rapida attuazione di una parte delle previsioni del PSC vigente" e cioè, durante il periodo transitorio 01/01/2018 - 01/01/2021, termine ultimo che la nuova legge urbanistica regionale assegna al Comune per l'avvio del percorso di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).

Il richiamo all'interesse pubblico in presenza di un PSC adottato nell'aprile del 2015 ed approvato il 28/11/2016 poco più di un anno fa in presenza di una stasi dell'attività edilizia, del mercato immobiliare e, più in generale, dell'economia, non può che rimandare agli scenari evolutivi e alle ipotesi attuative delle previsioni di piano prospettate nella relazione illustrativa della vigente strumentazione urbanistica comunale che si ritiene mantenga ancora oggi una sostanziale validità se non per alcuni aspetti attuativi di particolare complessità connessi alla razionalizzazione e allo sviluppo delle attività produttive del settore ceramico già insediate nel territorio comunale che hanno la necessità di espandere e qualificare i propri cicli produttivi e che dovrebbero collocarsi nell'area ecologicamente attrezzata prevista lungo la provinciale Villalunga - Salvaterra che si dimostra insufficiente per i bisogni documentati di ampliamento e delocalizzazione di attività produttive ceramiche già insediate nel territorio comunale.

A tal riguardo la previsione di un unico ambito produttivo di ampliamento di rilievo sovracomunale destinato ad APEA non sembra infatti favorire, come vorrebbe la nuova legge urbanistica regionale, la rapida attuazione dei processi di riqualificazione e rigenerazione urbana e, a giudizio della giunta comunale, non sembra sufficiente a dar corso ai processi di delocalizzazione di attività incongrue esistenti nel territorio comunale e agli ampliamenti che alcune aziende ceramiche hanno da tempo prospettato.

Per il resto le previsioni di PSC a suo tempo approvate conservano piena validità e per molti aspetti si possono dire anticipatorie delle finalità sottese dalla nuova legge urbanistica regionale sia in ordine alla priorità che la strumentazione urbanistica comunale deve affidare ai processi di rigenerazione e qualificazione urbana e territoriale sia in ordine alla salvaguardia, tutela e valorizzazione dei beni storico culturali, naturalistico - ambientali e

paesaggistici.

La delibera di indirizzo assume quindi a riferimento le politiche di piano in ordine: allo scenario economico - istituzionale e territoriale in cui si inquadra il PSC vigente, il bilancio di attuazione del PRG previgente, le politiche per l'implementazione del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali, la manovra insediativa prevista dal piano nelle sue componenti residenziale, produttiva e commerciale nonché il disegno di riassetto descritto nella relazione illustrativa e rappresentato nelle tavole di progetto del PSC approvato i cui contenuti si intendono qui richiamati con la precisazione in ordine agli insediamenti produttivi ceramici di cui detto sopra e per i quali l'amministrazione comunale si riserva la facoltà di procedere con variante specifica nel rispetto dei disposti di cui al comma 4 dell'art. 4 della L.R. 24/2017.

In particolare relativamente allo scenario attuativo e alla definizione della "parte" di previsione di PSC da sottoporre a delibera di indirizzo, la giunta ed il consiglio comunale propongono a fondamento dei propri obiettivi, la commessa che nella relazione illustrativa il medesimo PSC affida al POC, oggi non più adottabile, e che di seguito si riporta con la precisazione che a tali obiettivi prioritari devono essere orientate le proposte di accordo operativo.

- 1) **Promuovere la riqualificazione** ed il miglioramento ambientale dei tessuti edilizi di scarsa qualità funzionale e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. Riqualificazione che dovrà garantire un miglioramento della qualità urbana nel suo complesso, architettonica, ambientale, funzionale a partire dalla previsione di un adeguato mix funzionale tra residenza e servizi;
- 2) **Promuovere la sostenibilità sociale** agendo attraverso azioni di sostegno al bene casa (social housing) per rispondere alle nuove e diversificate domande abitative sociali e il potenziamento e qualificazione della città pubblica;
- 3) **Limitare il consumo di suolo**, favorendo politiche di densificazione, da attuarsi elevando la qualità dello spazio urbano e il livello di sostenibilità e di efficienza energetica degli edifici;
- 4) **Qualificare il sistema dei servizi** e della città pubblica attraverso azioni di miglioramento della qualità formale, dell'immagine, dell'arredo e della fruibilità degli spazi pubblici in coerenza con le politiche per la moderazione del traffico e l'incentivazione della mobilità dolce;
- 5) **Consentire e favorire** i processi di ristrutturazione e riconversione del sistema delle attività produttive che consentono il permanere di condizioni di competitività e

l'essenziale apporto che in termini di valore aggiunto e occupazione l'attività manifatturiera continuerà a rappresentare per il benessere locale;

- 6) **Mettere in campo una nuova politica industriale** che esplori le possibilità insediative che si sono aperte nel corpo delle aree produttive esistenti per indirizzare verso di esse una azione integrata mirata a riqualificare nella qualità e nelle prestazioni ambientali ma anche nella immagine urbana e nella costruzione di un paesaggio urbano riconoscibile per i suoi aspetti di qualità architettonica e funzionale;
- 7) **Favorire le politiche di reindustrializzazione del distretto ceramico** abbandonando la logica che sottendeva il PRG del 1999 orientato alla sistematica delocalizzazione dai luoghi dell'insediamento industriale originario collocati lungo l'asse pedemontano verso nuove aree da urbanizzare nella pianura agricola, confermando invece la destinazione produttiva di importanti comparti di trasformazione (emblematica quella della ceramiche Omega) puntando a realizzare una maggiore qualità e sostenibilità ambientale della città dell'industria laddove essa si trova.
- 8) **Assicurare, attraverso la riorganizzazione ed il potenziamento** della rete di vendita, una migliore attrattività, una più continua animazione ed un più alto livello qualitativo della scena urbana tenendo conto che il settore commerciale registrava a Casalgrande, alla data di formazione del PSC, un deficit di presenza nel territorio comunale specie per quanto riguarda le più moderne tipologie delle strutture di medie e medio/grandi dimensioni e che il Comune contestualmente al PSC si è dotato di strategie ed indirizzi per la riqualificazione delle aree commerciali esistenti, previste nel piano di valorizzazione commerciale (P.V.C.) che ha preso in considerazione e messo in campo politiche di riqualificazione, valorizzazione e animazione commerciale.

Le politiche di settore del commercio rappresentano per il PSC un tassello importante del progetto di riqualificazione e valorizzazione urbana investendo in primo luogo le aree centrali del capoluogo che trovano negli esiti del concorso neo urbano il loro più importante riferimento.

- 9) **Dare attuazione alle politiche infrastrutturali** delineate nel disegno di riassetto del PSC vigente, tenendo conto delle relazioni con i territori contermini e delle politiche dei piani territoriali provinciali e nel rispetto del vigente Piano Generale del Traffico Urbano (P.G.T.U.) e ponendo particolare attenzione al tema della mobilità sostenibile; in tale prospettiva si colloca la riprogettazione del tracciato storico della ex statale 467

come (nuovo boulevard urbano a servizio delle relazioni di prossimità che si realizzano nello scambio interno ai tessuti urbani e che possono avere continuità evidenti di ruolo e di morfologia anche nello sviluppo della antica infrastruttura nei territori dei comuni di Scandiano e Reggio Emilia ad ovest e di Sassuolo ad est”.

Nel territorio comunale il Boulevard dovrà innanzitutto essere attrezzato nella sezione e nella configurazione della propria piattaforma per ospitare le componenti deboli della mobilità, quelle pedonali e ciclabili in condizioni di sicurezza e di confort;

- 10) **Completare e potenziare la rete della mobilità dolce** favorendo l'intermodalità ferro - gomma - bicicletta, anche in prospettiva del potenziamento della linea ferroviaria Reggio Emilia - Sassuolo sollecitata dal PTCP come linea forza della riorganizzazione insediativa della Provincia.
- 11) **Contrastare i processi di saldatura della urbanizzazione** lungo l'asse pedemontano, tutelare l'ambiente collinare e l'ambito fluviale del Secchia, potenziare la rete ecologica e mettere in atto politiche di tutela dei beni culturali rappresentano distinti obiettivi di PSC che dal POC dovranno essere trasferiti agli accordi operativi previsti dall'art. 4 della L.R. 24/2017 per l'attuazione di una parte delle previsioni di PSC.

Analogamente agli accordi operativi vanno trasferiti gli obiettivi e le politiche per il miglioramento della qualità urbana del capoluogo e delle sue aree centrali, del Borgo di Salvaterra e dei Borghi di Sant'Antonino, Veggia, Villalunga, ponendo a base della valutazione di priorità per la scelta delle richieste d'intervento dei privati la maggiore utilità pubblica che deriva dalle iniziative proposte ed il maggiore contributo che ciascuna iniziativa può apportare alla strategia della riqualificazione urbana.

Le aree e gli ambiti del vigente PSC soggette a manifestazione di interesse e a delibera di indirizzo ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. 24/2017 vengono evidenziate nella allegata tavola di PSC in scala 1:10.000 alla cui legenda si rimanda per la presa visione dei contesti di piano ai quali si intende dare attuazione con criteri di priorità e trasparenza se ed in quanto perverranno proposte di accordi operativi nei termini ed in conformità ai contenuti esplicitati nell'avviso pubblico di cui al comma 3 del medesimo art. 4 della L.R. 24/2017.

Non vengono riportati sulla cartografia allegata alla presente relazione gli ambiti urbani di trasformazione di riserva previsti dal PSC (ambiti ATR regolamentati all'art. 6.7 delle norme di PSC) in quanto la norma vigente subordina la programmazione della loro attuazione attraverso l'inserimento nel POC di detti comparti all'avvenuta sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche di almeno il 50% degli ambiti urbani di riqualificazione R disciplinati

dall'art. 6.3 delle norme del PSC e dal titolo VI della parte II del vigente RUE (gli ambiti urbani di riqualificazione intensiva; gli ambiti storici da riqualificare; gli assi della riqualificazione diffusa, l'asse urbano della riqualificazione o boulevard).

Il vigente strumento di pianificazione strategica assegna priorità d'attuazione agli interventi e alle trasformazioni che, attraverso la stipula delle convenzioni, rendono possibile la concreta realizzazione del processo di riqualificazione e rigenerazione urbana sottese dagli ambiti di intervento soprarichiamati.

L'amministrazione comunale valuterà comunque tutte le richieste pervenute e registrate al protocollo comunale nei tempi previsti nell'avviso pubblico anche qualora le stesse non si riferiscano alle aree e agli ambiti ritenuti prioritari in base alle strategie, agli obiettivi e alle norme di PSC e RUE vigenti e per tali motivi rappresentate nell'allegato elaborato cartografico fermi restando:

- a) I limiti di dimensionamento previsti per la parte di manovra residenziale cui si intende dare attuazione attraverso accordi operativi fissata in circa un terzo del dimensionamento residenziale del PSC (1.350 alloggi) tenendo conto in sede di adozione della delibera di indirizzo della quota parte di fabbisogno abitativo quinquennale che può essere realisticamente soddisfatto dall'offerta residua di alloggi del PRG previgente quantificata nella Relazione Illustrativa del vigente PSC in n° 654 alloggi;

dell'offerta derivante dalle previsioni in itinere quantificata nella Relazione Illustrativa del vigente PSC in n° 302 alloggi;

nonché dalla opportunità di assicurare una quota proporzionale di alloggi per il soddisfacimento dei fabbisogni di edilizia sociale stimati complessivamente in 270 alloggi per i 15 anni di validità delle previsioni di PSC;

- b) La necessità di dare priorità all'attuazione degli ambiti storici da riqualificare e agli ambiti urbani di riqualificazione intensiva e tra questi ultimi a quelli che sottendono interventi di risanamento ambientale ed urbanistico e si propongono con iniziative imprenditoriali sostenibili ambientalmente ed economicamente ed in grado di essere portate a convenzionamento nei termini perentori di legge con impegno dei soggetti proponenti a richiedere i relativi titoli abilitativi entro il 1° gennaio 2023;
- c) Il fatto che per gli ambiti ATR e per le aree per dotazioni territoriali previste dal PRG previgente non attuate e confermate dal PSC oggetto di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 ovvero di piani attuativi adottati ma non ancora convenzionati, vanno rispettati i termini per la stipula della convenzione e per la loro efficacia di cui al comma

5 dell'art. 4 della L.R. 24/2017;

- d) Per gli ambiti di riqualificazione intensiva Rn, per gli ambiti produttivi di riqualificazione P1 e per l'ambito produttivo di ampliamento di rilievo sovracomunale soggetto ad APEA (ambito PA1 del vigente PSC), oltre al rispetto delle norme di PSC e delle disposizioni di PTCP relative alle aree ecologicamente attrezzate, sarà valutata e tenuta in considerazione, con criterio di priorità, la disponibilità dei proponenti a farsi carico della risoluzione, in accordo con l'amministrazione comunale e tramite la messa a disposizione di lotti edificabili, dei problemi di "atterraggio" dei crediti edilizi derivanti dalle delocalizzazioni dei volumi incongrui esistenti in territorio rurale e contraddistinti da specifica simbologia nelle tavole del vigente PSC.

Si evidenzia che l'art. 4 comma 4 della legge regionale 21 dicembre 2017 n.24, entro il termine previsto per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, consente di adottare varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente. Il Comune, con particolare anche se non esclusivo riguardo all'ambito PA.1, si riserva la possibilità di avvalersi di detta facoltà anche nell'ambito della definizione degli Accordi Operativi di cui all'articolo 38 della medesima legge regionale, laddove si valuti il percorso di variante come funzionale al miglior perseguimento dell'interesse pubblico, così come, ai medesimi fini, il Comune riserva la possibilità di attivare il percorso procedimentale volto alla stipula degli Accordi per l'insediamento e lo sviluppo, disciplinati dalla legge regionale 18 luglio 2014 n.14.

4. L'AVVISO PUBBLICO ED I CRITERI PRIORITARI PER L'ADOZIONE DELLA DELIBERA DI INDIRIZZO

L'avviso pubblico ha lo scopo di consentire ai cittadini e alle imprese la "presentazione di manifestazione di interesse all'immediata attuazione di parti delle previsioni di PSC da attuarsi tramite accordi operativi" e alla giunta comunale di "promuovere la presentazione di richieste di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni di piano già oggetto di accordi" ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 a cui non si è ancora dato attuazione nonché per fare la ricognizione dei soggetti che nei prossimi cinque anni hanno intenzione di fare interventi nei tessuti urbani consolidati sottoposti a specifiche norme di PSC e RUE che demandano al POC la definizione degli indici urbanistico - edilizi o soluzioni progettuali particolari.

La raccolta, la catalogazione e l'istruttoria tecnica delle manifestazioni di interesse, degli intendimenti a richiedere permessi di costruire convenzionati, nonché ad inoltrare ai competenti uffici comunali progetti edilizi nelle aree per le quali le norme vigenti demandano al POC la definizione degli indici urbanistico - edilizi o la possibilità di specifiche soluzioni progettuali, consente all'amministrazione comunale di fare un puntuale censimento delle aspettative e dei bisogni e in base ad essi dimensionare in modo equilibrato ed urbanisticamente, socialmente ed ambientalmente sostenibile la parte di previsioni di PSC sottoposte a strumentazione urbanistica preventiva o ad intervento diretto convenzionato da mandare in attuazione entro il 01/01/2023, data in cui dovrà essere approvato il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) richiesto dalla legge urbanistica regionale 24/2017 entrata in vigore il 1° gennaio 2018.

- Le manifestazioni di interesse e le conseguenti proposte preliminari di accordo operativo dovranno avere i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 e potranno riguardare le aree e gli ambiti evidenziati nella allegata cartografia;
- Tali proposte dovranno essere conformi e coerenti con quanto disposto dalle vigenti norme di PSC e RUE ed in particolare con quanto disposto e riportato nelle "schede degli ambiti" allegato 2 alle norme di PSC" - disciplina generale di riferimento per i POC;
- I criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali saranno valutate le manifestazioni di interesse avanzate dai privati, al fine di essere recepite nella delibera di indirizzo di Consiglio comunale, sono i seguenti:
 1. Coerenza delle proposte con le invarianti strutturali e gli obiettivi strategici del PSC;
 2. Proposte che non accrescano la dispersione insediativa, ma incentivino il processo di riqualificazione, rigenerazione e recupero urbano dei tessuti degradati, dismessi o in

via di dismissione con soluzioni localizzative interne al territorio urbanizzato ovvero contigue a insediamenti esistenti o convenzionati e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente;

3. Previsione delle dotazioni territoriali richieste e relativi livelli di cogenza, per ogni ambito interessato;
4. Rispetto dei parametri di dimensionamento, delle funzioni insediabili e dei principi progettuali dell'ambito, così come stabiliti nelle Schede Norma di Riferimento Progettuale del PSC;
5. Proposte coerenti con le indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia, stabilite per ogni Ambito di PSC;
6. Realizzazione di interventi di social housing in conformità alle norme di PSC;
7. Disponibilità a farsi carico delle previsioni di atterraggio di eventuali crediti edilizi riconosciuti dal vigente PSC e dal vigente RUE per delocalizzazioni e perequazione urbanistica;
8. Disponibilità a contribuire, anche con opere fuori comparto, al miglioramento della qualità urbana e alla implementazione della città pubblica nel rispetto delle vigenti delibere comunali per la determinazione degli oneri e per la definizione del contributo straordinario ai sensi della L. 164/2014.
9. Conseguimento della più elevata utilità pubblica attraverso il miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti e il superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano nonché, più in generale, attraverso il potenziamento delle dotazioni e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione.
10. Grado di fattibilità delle proposte sia dal punto di vista economico-finanziario, sia in relazione ai tempi di esecuzione, con particolare anche se non esclusivo riferimento alle dotazioni pubbliche.
11. Valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti nel o relate all'ambito oggetto della Proposta preliminare.
12. Livelli di qualità ambientale delle proposte a scala urbana e misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischi.
13. Livelli di qualità edilizia degli immobili, prestazioni energetiche, livelli di sicurezza garantiti
14. Attenzione alla permeabilità dei suoli. Per favorire la permeabilità dei suoli

l'Amministrazione comunale intende privilegiare le proposte che garantiscano un adeguato indice di permeabilità in relazione alla superficie territoriale oggetto di intervento. L'indice dovrà essere almeno pari al 30% ovvero almeno pari al minimo richiesto per i diversi ambiti dalle norme del vigente PSC e del vigente RUE, ove detto minimo sia superiore al 30%.

15. Attenzione a livelli elevati di prestazioni ambientali e tecnologiche per i nuovi insediamenti. La qualità è anche frutto dei livelli di prestazione ecologico-ambientali raggiunti dagli insediamenti, siano essi residenziali o produttivi. Saranno da privilegiare perciò quegli interventi che ottimizzano le proprie prestazioni attraverso la combinazione di un mix di soluzioni quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di edifici efficienti dal punto di vista energetico, che producano tutta o parte del fabbisogno di energia da fonti rinnovabili o assimilate e che compensino la restante quota di CO₂ emessa attraverso meccanismi compensativi quali la piantumazione di biomassa arborea (meccanismo compensativo che contribuisce altresì al miglioramento del microclima e del comfort dei luoghi).
16. Attenzione all'efficienza energetica e al contenimento dell'emissione di gas-serra. Sarà data preferenza a interventi progettati per recuperare il più possibile, in forma "passiva", l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente sia il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro sia scelte di carattere tecnologico-impiantistico per la massimizzazione dell'efficienza energetica. Una valutazione positiva sarà data alle proposte che perseguono l'utilizzo di materiali da costruzione con alti requisiti di biocompatibilità ed ecosostenibilità nel rispetto del riutilizzo e riciclaggio dei manufatti e materiali edili e con attenzione all'intero ciclo di vita dell'edificio, degli impianti e dei suoi componenti.
17. Perseguimento di livelli minimi di inquinamento acustico. Saranno valorizzati gli interventi che, oltre a garantire il rispetto dei limiti stabiliti dalla vigente Classificazione Acustica del territorio e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, propongano misure atte a migliorare il clima acustico del contesto e a risanare-contenere situazioni critiche con idonee misure di mitigazione.
18. Predisposizione di idonee misure per favorire il risparmio idrico e/o lo smaltimento delle acque meteoriche. Saranno valutate positivamente proposte che prospettino la realizzazione di sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e

per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica. In particolar modo, nelle aree edificate da riqualificare, fermo restando il criterio dell'invarianza idraulica, assumeranno una priorità le proposte che perseguono il principio di attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. Altrettanto positivamente sarà valutata una progettazione attenta al tema delle acque di prima pioggia.

5. REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE PRELIMINARI, MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE PRELIMINARI, DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER LA DOMANDA DI APRETECIPAZIONE ED ELABORATI TECNICI

Relativamente agli argomenti in oggetto si rinvia a quanto riportato negli articoli 3, 4 e 5 dell'”AVVISO PUBBLICO” che si intendono qui integralmente richiamati.