



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

## ESTRATTO DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERAZIONE N. 18 DEL 18/06/2018

**OGGETTO:** AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO", FUNZIONALE ALLA ACQUISIZIONE DI PROPOSTE CIRCA LE PREVISIONI DEL VIGENTE PSC DA ATTUARE ATTRAVERSO ACCORDI OPERATIVI. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI AVVISO.

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **diciotto** del mese di **giugno** alle ore **20:30** in Casalgrande, nella sede Municipale e nella solita sala delle adunanze. In seguito ad avviso del Presidente del Consiglio, diramato nei modi e nei tempi prescritti dalle disposizioni vigenti, si è riunito il Consiglio Comunale per trattare gli argomenti portati all'ordine del giorno, in seduta pubblica.

Sono presenti i Signori:

VACCARI ALBERTO	Sindaco	Presente
FILIPPINI MARZIA	Consigliere	Presente
DEBBI PAOLO	Consigliere	Presente
RUINI CECILIA	Consigliere	Presente
GUIDETTI SIMONA	Consigliere	Presente
SILINGARDI GIANFRANCO	Presidente	Presente
MAGNANI FRANCESCO	Consigliere	Presente
ANCESCHI GIUSEPPE EROS	Consigliere	Presente
SASSI MONIS	Consigliere	Presente
BERTOLANI SARA	Consigliere	Presente
DAVIDDI GIUSEPPE	Consigliere	Presente
MATTIOLI ROBERTO	Consigliere	Presente
LUPPI ANNALITA	Consigliere	Presente
MANELLI FABIO	Consigliere	Presente
MACCHIONI PAOLO	Consigliere	Presente
MONTELAGHI ALBERTO	Consigliere	Presente
STANZIONE ALESSANDRO	Vicepresidente	Presente

Presenti N. **17** Assenti N. **0**

Hanno giustificato l'assenza i consiglieri:

Assiste il Segretario Generale del Comune Sig. Binini Emilio .

Assume la presidenza il Sig. Silingardi Gianfranco.

Il Presidente, constatata per appello nominale la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti scritti all'ordine del giorno.

Vengono designati a fungere da scrutatori i consiglieri Sigg.:



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

I presenti sono n. 17.

Sono, altresì, presenti il vice sindaco Marco Cassinadri e l'assessore non consigliere Milena Beneventi.

Si dà atto che è entrato l'assessore Silvia Taglini.

L'integrale trascrizione del dibattito relativo al presente oggetto, in fase di completamento, non viene qui inserita ma sarà allegata alla deliberazione di approvazione dei verbali della seduta odierna, così come previsto dall'art. 67 del vigente regolamento del Consiglio Comunale approvato con delibera consiliare n.167 del 13/11/2000, modificato con delibere consiliari n. 5 dell'8/2/2010, n. 40 del 27/05/2010 e n. 92 del 30/11/2010.

**OGGETTO: AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO", FUNZIONALE ALLA ACQUISIZIONE DI PROPOSTE CIRCA LE PREVISIONI DEL VIGENTE PSC DA ATTUARE ATTRAVERSO ACCORDI OPERATIVI. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI AVVISO.**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 28/11/2016 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale PSC;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.59 del 28/11/2016 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE;
- in data 28/12/2016 sul BURET n.388, la Regione Emilia Romagna ha dato notizia dell'avvenuta approvazione del Piano Strutturale Comunale PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio RUE. A decorrere dalla predetta data gli strumenti urbanistici sono divenuti vigenti a norma di legge;

**DATO ATTO** che:

- al fine di dare attuazione alle previsioni urbanistiche del vigente Piano Strutturale Comunale PSC attraverso una propria programmazione temporale, l'Amministrazione Comunale ha avviato il percorso di formazione del primo Piano Operativo Comunale POC (ai sensi dell'art.30 della Legge Regionale n.20/2000 smi);
- in data 19/12/2017, l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge n.24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n.340 in data 21/12/2017;
- il testo normativo della Legge Regionale n.24/2017 è fortemente innovativo, sia sul piano della disciplina del territorio, sia sul piano dell'approccio culturale, individuando quale finalità prioritaria la cessazione del percorso di progressiva espansione urbana dei nuclei urbani in nome della rigenerazione urbana e della riqualificazione degli edifici, associate all'adeguamento sismico degli immobili, al sostegno alle imprese (anche



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

- attraverso la semplificazione delle procedure, in caso di investimenti tesi alla crescita e allo sviluppo), alla tutela del territorio agricolo;
- lo scopo principale perseguito dalla nuova disciplina di legge 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;
  - nel perseguimento di questi obiettivi, la nuova Legge Urbanistica Regionale ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio, determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale, ciascuno con obiettivi diversificati;
  - la nuova Legge Regionale n.24/2017, ha superato l'impostazione degli strumenti preposti al governo del territorio, istituiti dalla Legge Regionale n.20/2000 smi, sostituendo a livello comunale il Piano Strutturale Comunale PSC, il Piano Operativo Comunale POC e il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE con un unico e unitario strumento, il Piano Urbanistico Generale PUG;
  - l'art.30 "Strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni e piani intercomunali" della Legge Urbanistica Regionale LUR, infatti, recita: *"Allo scopo di semplificare la pianificazione urbanistica comunale e valorizzare i processi negoziali nella definizione della fase operativa degli interventi, la pianificazione urbanistica comunale si articola in: a) un unico Piano Urbanistico Generale PUG, che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana; b) gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica con i quali, in conformità al PUG, l'amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni, e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale. Gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica sostituiscono ogni piano urbanistico operativo e attuativo di iniziativa pubblica e privata, comunque denominato, previsto dalla legislazione vigente";*
  - l'art.31 "Piano Urbanistico Generale PUG" definisce il PUG come lo strumento di pianificazione che il Comune predispone, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate 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 Piano Urbanistico Generale PUG è, infatti, la disciplina del sistema insediativo esistente ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato, così come definito all'art.32 - "Perimetro del territorio urbanizzato, tutela del centro storico e altre invarianze strutturali di competenza comunale";
  - l'art.25 della Legge Regionale n.24/2017 dispone che il PUG, salvo che per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana attuabili per intervento diretto, non attribuisce alle aree libere alcuna potenzialità edificatoria o aspettative giuridicamente tutelate, essendo demandata l'attribuzione dei diritti edificatori agli accordi operativi e ai piani attuativi;
  - nel percorso di progressivo superamento della attuale impostazione della pianificazione, derivante da una disciplina normativa articolata sulla ipostatizzazione generalizzata dei diritti edificatori tramite gli strumenti di piano, l'art.4 comma 4 della Legge Regionale n.24/2017 prevede che, entro il termine previsto per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale PUG, la Amministrazioni possano valutare se apportare varianti specifiche alla pianificazione



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

vigente o dar corso ai piani attuativi verificandone i contenuti alla luce degli obiettivi e dei principi posti dalla nuova legge urbanistica;

- la Legge Regionale n.24/2017, all'art.79 "Abrogazioni", dispone che, dalla data della sua entrata in vigore (ai sensi del successivo art.80, il 1/01/2018), sia abrogata, tra le altre, la Legge Regionale 24 marzo 2000 n.20, fatto salvo quanto previsto, per la disciplina della fase transitoria sino alla approvazione del PUG, dall'articolo 3 ("Adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso") e dall'articolo 4 ("Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti");
- l'art.3 della Legge Regionale n.24/2017, al fine di assicurare la celere e uniforme applicazione su tutto il territorio regionale delle disposizioni approvate, fissa per i comuni, l'obbligo di avviare e completare il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro termini perentori;
- in particolare, l'art.3 della Legge Regionale n.24/2017, per i Comuni (tra questi, il Comune di Casalgrande) dotati degli strumenti urbanistici previsti dalla Legge Regionale n.20/2000 smi, prevede un periodo transitorio, funzionale alla elaborazione e alla approvazione del Piano Urbanistico Generale PUG, periodo che si articola in due fasi: una prima fase di tre anni, che si concluderà il 1/01/2021, entro la quale dovrà essere formalmente avviato l'iter di adozione del nuovo strumento; una seconda fase di due anni, che si concluderà il 01/01/2023, entro la quale il Piano Urbanistico Generale PUG dovrà essere approvato;
- nel corso del periodo transitorio durante il quale i Comuni sono chiamati a predisporre e approvare il Piano Urbanistico Generale PUG, oltre alla ordinaria possibilità di portare ad esecuzione una parte della pianificazione vigente, la Legge Regionale n.24/2017 consente ai Comuni di individuare una parte delle previsioni del piano vigente da attuare con percorsi procedurali più celeri, cioè attraverso la stipula di accordi operativi, ovvero il rilascio di permessi di costruire convenzionati, in quanto prioritari rispetto alle esigenze della comunità;
- l'art.4 della Legge Regionale n.24/2017, a propria volta, attraverso una articolata disciplina, regola l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti nelle more dell'adeguamento dello strumento urbanistico ai contenuti normativamente previsti per il PUG;
- l'art.4, comma 2, della Legge Regionale n.24/2017 recita: *"Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1, il Consiglio Comunale assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce...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"*;
- inoltre, il comma 3 dell'art.4, per assicurare l'imparzialità e trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo, prescrive, ai Comuni che intendano avvalersi di tale disciplina speciale, di pubblicare preventivamente un Avviso Pubblico per acquisire manifestazioni di interesse dei privati;
- tale Avviso Pubblico, deve essere pubblicato entro sei mesi a decorrere dall'entrata in vigore della Legge e pertanto entro il 01/07/2018 e deve indicare i termini, comunque non superiori a novanta giorni entro i quali le manifestazioni di interesse dei privati devono essere presentate e specificare, i contenuti, gli elaborati e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte. Successivamente, l'Amministrazione Comunale, dovrà definire e approvare la deliberazione di indirizzo entro i novanta giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle manifestazioni di interesse dei privati, esprimendosi sulle stesse;



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

## **CONSIDERATO** che:

- l'obiettivo primario individuato e perseguito dalla articolata disciplina definita dall'art.4 della Legge Regionale n.24/2017 è, per molti versi, analogo a quello perseguito attraverso le misure di salvaguardia: evitare che l'attuazione di strumenti in essere, ma prossimi al superamento per effetto della nuova pianificazione (nel nostro caso, per effetto di una nuova pianificazione derivante da una nuova disciplina legislativa) possa vanificare, quantomeno parzialmente, gli obiettivi da questa individuati;
- detto obiettivo primario trova declinazione, nell'ambito dell'art.4 della Legge Regionale n.24/2017, attraverso la definizione di una pluralità di strumenti volti a contemperare i principi e gli obiettivi generali della legge con l'esigenza da un lato di non interrompere o comunque frenare percorsi coerenti e virtuosi in atto, dall'altro di evocare e favorire la definizione, da parte dei Comuni, di un preciso schema diacronico delle previsioni urbanistiche vigenti, attraverso l'individuazione di quelle che si caratterizzano per coerenza con le finalità perseguite dalla nuova legge e, tra queste, di quelle che si presentano concretamente attuabili in un arco temporale di breve periodo attraverso l'utilizzo, in via prioritaria, del nuovo, importante, strumento rappresentato dagli accordi operativi disciplinati dall'art.38 della Legge Regionale n.24/2017;
- ai sensi del comma 6 dell'art.4 della Legge Regionale n.24/2017, il Piano Urbanistico Generale PUG fa salva *"la definizione e l'attuazione degli accordi operativi, dei permessi di costruire convenzionati, degli strumenti attuativi e degli atti negoziali"* definiti nel corso del periodo transitorio disciplinati dal medesimo articolo 4;
- riveste pertanto essenziale rilievo, per consentire la efficace prosecuzione del percorso di pianificazione intrapreso da questo Comune con l'affidamento dell'incarico per la formazione del Piano Operativo Comunale POC, articolare una adeguata selezione delle previsioni del Piano Strutturale Comunale PSC alle quali dare attuazione nel periodo transitorio che condurrà alla adozione del Piano Urbanistico Generale PUG, avendo a riguardo la peculiarità strutturale dello strumento urbanistico vigente;
- in ragione della diversa struttura alla quale dovrà conformarsi il nuovo piano PUG, le attuali previsioni degli strumenti di pianificazione potranno, pertanto, non trovare conferma attuativa, in quanto non coerenti con gli obiettivi e i principi fissati dalla Legge Regionale n.24/2017, ovvero essere recepite, ma nel contesto di un percorso di confronto con l'Amministrazione nell'ambito del procedimento che conduce alla definizione degli accordi operativi;
- si ritiene coerente con le linee guida dettate dalla Legge Regionale n.24/2017 ipotizzare l'utilizzo degli strumenti messi a disposizione dalla nuova disciplina regionale per censire e programmare l'attuazione di interventi di trasformazione che siano effettivamente compatibili con la filosofia della nuova legge regionale e, nel contempo, siano concretamente nelle condizioni di essere attuati entro tempi certi, definiti e brevi, delineando un arco temporale decorso il quale le trasformazioni del territorio, anche nel caso le stesse fossero oggetto di previsione da parte della pregressa disciplina di pianificazione, saranno assoggettate alle verifiche e agli strumenti previsti dalla Legge Regionale n.24/2017;

## **CONSIDERATO** che:

- nel quadro delle politiche stabilite dalla Legge Regionale n.24/2017 e del cambiamento di prospettiva da questa sollecitato, il Comune di Casalgrande ha ritenuto opportuno, prima di affrontare la gestione del periodo transitorio, attivare un percorso di analisi



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

istruttoria nel merito dei contenuti degli strumenti attuativi in corso e non attuati derivanti dal vigente piano;

- il Comune ha dato avvio ad una ricognizione dello stato di attuazione del piano da condursi attraverso la griglia interpretativa e le chiavi di lettura imposte dai principi e dagli obiettivi individuati come prioritari dalla nuova legge urbanistica;
- gli esiti principali delle attività ricognitive e analitiche avviate sono riportati nell'elaborato denominato "*Legge Regionale 21/12/2017 n.24 e criteri per l'adozione della delibera di indirizzo (LR n.24/2017 art.4 comma 2). Relazione*" (nel seguito "*Relazione*") allegato alla presente delibera di Consiglio Comunale;
- la consistenza e le caratteristiche delle aree oggetto della *Relazione* consentono di ancor meglio comprendere l'importanza di una corretta gestione di questa fase di passaggio, gestione che si ritiene debba essere orientata in relazione agli obiettivi della nuova Legge Urbanistica Regionale, nello spirito delle azioni promosse dalla Amministrazione durante il percorso di elaborazione del nuovo PUG;
- la *Relazione* evidenzia, condivisibilmente, come i seguenti principali obiettivi individuati dal Piano Strutturale Comunale PSC per la redazione dello strumento di programmazione quinquennale e di pianificazione (il Piano Operativo Comunale POC, non approvato dal Comune e oggi superato dall'entrata in vigore della Legge Regionale n.24/2017) mantengano valore quali elementi orientativi per la considerazione e la valutazione delle proposte, subordinatamente alla loro riconsiderazione alla luce degli obiettivi e delle strategie urbanistiche definiti dalla Legge Regionale n.24/2017:

- 1.Promuovere la riqualificazione dei tessuti edilizi di scarsa qualità funzionale e delle aree che sono interessate da processi di dismissione tramite la trasformazione o la evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. La riqualificazione dovrà garantire un miglioramento della qualità urbana nel suo complesso, a partire da 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, nonché attraverso il potenziamento e la 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, processi che rappresentano presupposto necessario per il permanere di condizioni di competitività e dell'essenziale apporto che, in termini di valore aggiunto e occupazione, l'attività manifatturiera rappresenta 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 Piano Regolatore Generale PRG previgente del 1999



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

orientato alla sistematica delocalizzazione dai luoghi dell'insediamento industriale originario collocati lungo l'asse pedemontano verso nuove aree di urbanizzazione nella pianura agricola, confermando invece la destinazione produttiva di importanti comparti di trasformazione (emblematica quella dell'ex ceramiche Omega) puntando a realizzare una maggiore qualità e sostenibilità ambientale della città dell'industria laddove essa si trova;

8. Assicurare, attraverso la riorganizzazione e il potenziamento della rete di vendita, una migliore attrattività, una più continua animazione ed un più alto livello qualitativo della scena urbana, tenendo conto del fatto che: il settore commerciale registrava a Casalgrande, alla data di formazione del Piano Strutturale Comunale PSC, un deficit di presenza nel territorio comunale, specie per quanto attiene le strutture di medie e medio/grandi dimensioni; il Comune contestualmente al Piano Strutturale Comunale PSC si è dotato di strategie e indirizzi per la riqualificazione delle aree commerciali esistenti previste nel piano di valorizzazione commerciale PVC 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 Piano Strutturale Comunale 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 Piano Strutturale Comunale 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 PGTU, 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 nella prospettiva del potenziamento della linea ferroviaria Reggio Emilia/Sassuolo sollecitata dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP della Provincia di Reggio Emilia come linea forza della riorganizzazione insediativa della Provincia;
11. Il contrasto ai processi di saldatura della urbanizzazione lungo l'asse pedemontano, la tutela dell'ambiente collinare e dell'ambito fluviale del Secchia, il potenziamento della rete ecologica e la messa in atto di politiche di tutela dei beni culturali rappresentano distinti obiettivi del Piano Strutturale Comunale PSC che dovranno essere trasferiti agli accordi operativi previsti dall'art.4 della Legge Regionale n.24/2017 per l'attuazione di una parte delle previsioni del Piano Strutturale Comunale PSC;

**RICHIAMATA** la delibera di Giunta Comunale n.80 del 7/06/2018 con la quale l'amministrazione comunale ha espresso l'indirizzo sui *"Criteri per la valutazione delle varie istanze di manifestazioni di interesse da parte dei cittadini, ai sensi dell'art.4 della*



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

*medesima legge regionale n.24/2017, funzionale alla acquisizione di proposte circa le previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale PSC da attuare attraverso Accordi Operativi (cui all'art.38 e art.4 comma 5 della Legge Regionale n.24/2017)" da adottare per la predisposizione dello schema di avviso pubblico;*

**RITENUTO** che:

- per mezzo della presente delibera di indirizzo, della individuazione dei criteri per la valutazione e la selezione delle proposte pervenute, della fissazione dei principi ai quali riportare il successivo percorso di definizione degli accordi operativi, l'Amministrazione intende non soltanto programmare gli interventi da attuare con celerità durante il periodo transitorio, ma, anche, in una più generale prospettiva, richiamare, definire e fissare indirizzi e priorità funzionali ad incentivare la riqualificazione e la rigenerazione del territorio urbano esistente, declinando gli orientamenti per il governo delle trasformazioni del territorio in periodo precedente l'approvazione del Piano Urbanistico Generale PUG;
- in quest'ottica si individuano i seguenti quali elementi atti ad orientare le successive azioni, ferme le determinazioni finali che verranno assunte con la delibera di indirizzo:
  1. Coerenza delle proposte con le invarianti strutturali e gli obiettivi strategici del Piano Strutturale Comunale 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 coerenza, 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 Piano Strutturale Comunale PSC;
  5. Proposte coerenti con le indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia, stabilite per ogni Ambito di Piano Strutturale Comunale PSC;
  6. Realizzazione di interventi di social housing in conformità alle norme di Piano Strutturale Comunale PSC PSC;
  7. Disponibilità a farsi carico delle previsioni di atterraggio di eventuali crediti edilizi riconosciuti dal Piano Strutturale Comunale PSC PSC e dal Regolamento Urbanistico Edilizio 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 disposizioni normative e procedurali;
  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;



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

11. Valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti nel o relazionate 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 Piano Strutturale Comunale PSC e del Regolamento Urbanistico Edilizio 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



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

acque. Altrettanto positivamente sarà valutata una progettazione attenta al tema delle acque di prima pioggia;

- è perciò volontà dell'Amministrazione raccogliere, attraverso l'Avviso Pubblico, manifestazioni di interesse che possano configurare, a partire da quanto previsto dalla pianificazione vigente, un quadro di interventi per il periodo transitorio che consenta di renderla maggiormente coerente sia con il perseguimento degli obiettivi di rigenerazione dell'esistente e di contenimento del consumo di suolo indicati dalla nuova Legge Regionale n.24/2017, sia con gli indirizzi fissati dall'Amministrazione comunale, sia con il tenore e l'allocatione degli investimenti attuati e in corso sulla base della stessa;

## **CONSIDERATO** che:

- l'Avviso Pubblico, deve indicare i termini, comunque non superiori a novanta giorni, entro i quali le manifestazioni di interesse dei privati devono essere presentate e specificare, i contenuti, gli elaborati e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte;
- in considerazione dei contenuti del Piano Strutturale Comunale PSC e degli indirizzi politici dell'Amministrazione Comunale sopra richiamati, l'Avviso pubblico definisce, sin dalla prima fase del procedimento, alcuni criteri di priorità, requisiti e limiti in base ai quali saranno valutate le manifestazioni di interesse avanzate dai privati e che dovranno essere recepite nell'atto di indirizzo;
- pertanto, già tramite l'Avviso Pubblico si è ritenuto opportuno fornire agli operatori indicazioni che, attraverso la esplicitazione di alcuni elementi emersi nell'ambito degli approfondimenti in corso (ai cui esiti finali contribuirà, in modo determinante, quanto esiterà dalle proposte che verranno formulate all'Amministrazione e dalla istruttoria che in relazione ad esse verrà condotta), consentano di orientare la predisposizione degli apporti partecipativi al percorso procedimentale volto alla attuazione delle previsioni urbanistiche tramite accordi operativi ovvero tramite la esecuzione di atti negoziali pregressi coerenti con quanto previsto dalla Legge Regionale n.24/2017 e con le linee di indirizzo assunte da questa Amministrazione;
- anche facendo riferimento ai contenuti della Relazione predisposta nel corso della ricognizione e ferme restando le valutazioni, gli approfondimenti, le comparazioni e le determinazioni che verranno attuate in sede di approvazione della delibera di indirizzo, si individuano i seguenti ambiti prioritari per la definizione degli Accordi Operativi:
  1. Le aree e gli ambiti del Piano Strutturale Comunale PSC ai quali l'Amministrazione intende riservare prioritaria attenzione nella verifica della possibilità di concludere Accordi Operativi, se ed in quanto pervengano Proposte Preliminari in conformità alle previsioni del presente Avviso Pubblico, sono graficamente individuati dalla Tavola in scala 1:10.000 che costituisce allegato all'Avviso Pubblico a costituirne parte integrante quale Allegato A.
  2. L'Allegato A evidenzia parametri di priorità e non ha valenza escludente. L'Amministrazione valuterà la totalità delle Proposte Preliminari presentate in conformità all'Avviso Pubblico, anche le Proposte Preliminari che abbiano ad oggetto aree o ambiti diversi rispetto a quelli individuati dall'Amministrazione nella redazione dell'Allegato A quali ambiti prioritari sulla base delle strategie, degli obiettivi e delle disposizioni delle norme del Piano Strutturale Comunale PSC e del Regolamento Urbanistico Edilizio RUE.
  3. Particolare attenzione nella individuazione delle azioni volte alla definizione degli Accordi operativi sarà riservata alle proposte Preliminari che facciano propri gli



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

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'Antonio, Veggia, Villalunga, ponendo a base della valutazione di priorità la maggiore utilità pubblica che derivi dalle iniziative e il maggiore contributo che ciascuna iniziativa sia in grado di apportare alla strategia della riqualificazione urbana.

- 4.** L'Allegato A non riporta graficamente gli ambiti urbani di trasformazione di riserva previsti dal Piano Strutturale Comunale PSC (ambiti ATR disciplinati all'articolo 6.7 delle Norme di PSC) in quanto la disposizione vigente subordina la programmazione della loro attuazione, attraverso l'inserimento nel Piano Operativo Comunale POC, all'avvenuta sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche attuative di almeno il 50% degli ambiti urbani di riqualificazione R disciplinati dall'articolo 6.3 delle Norme del Piano Strutturale Comunale PSC e dal Titolo VI della Parte II del Regolamento Urbanistico Edilizio 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.
- 5.** Nella istruttoria delle Proposte Preliminari ai fini della sottoposizione al Consiglio Comunale per le determinazioni di competenza sarà dato rilievo alle priorità evidenziate nell'Allegato A, così come ai seguenti elementi.
  - 5.1** Limiti di dimensionamento previsti per la quota di fabbisogno residenziale alla quale si intende dare attuazione attraverso Accordi Operativi, fissata in circa un terzo del dimensionamento residenziale del Piano Strutturale Comunale PSC (1.350 alloggi tenendo conto peraltro dell'offerta residua di alloggi del Piano Regolatore generale PRG previgente, quantificata nella relazione illustrativa del Piano Strutturale Comunale PSC in 654 alloggi; dell'offerta derivante dalle previsioni in itinere quantificata nella relazione illustrativa del Piano Strutturale Comunale PSC in 302 alloggi; nonché della necessità 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 del Piano Strutturale Comunale PSC);
  - 5.2** 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, che propongono iniziative imprenditoriali sostenibili ambientalmente ed economicamente, che siano in grado di essere portati in attuazione nei termini perentori di legge, con impegno dei Proponenti a richiedere i relativi titoli abilitativi entro il 1° gennaio 2023.
  - 5.3** Il fatto che per gli ambiti ATR nonché per le aree per dotazioni territoriali previste dal Piano Regolatore Generale PRG previgente, non attuate e confermate dal Piano Strutturale Comunale PSC, oggetto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n.20/2000 smi ovvero di piani attuativi adottati ma non ancora convenzionati, siano rispettati i termini di stipula della convenzione e di efficacia definiti al comma 5 dell'articolo 4 della Legge Regionale n.24/2017.
  - 5.4** 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 PA.1 del Piano Strutturale Comunale



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

PSC vigente), oltre al rispetto delle norme del Piano Strutturale Comunale PSC e delle disposizioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP della Provincia di Reggio Emilia 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 Piano Strutturale Comunale PSC.

- nel corso del periodo di elaborazione e approvazione del Piano Urbanistico Generale PUG, oltre agli interventi che verranno individuati come rispondenti all'interesse pubblico sulla base delle proposte avanzate dai soggetti interessati e degli indirizzi che questo Consiglio Comunale impartirà mediante la delibera di cui al comma 2 dell'articolo 4 della Legge Regionale n.24/2017, verrà considerata l'adozione degli strumenti di cui all'articolo 4 comma 4 della Legge Regionale n.24/2017 che abbiano ad oggetto interventi di riuso e di rigenerazione urbana, come definiti dall'articolo 7 della Legge Regionale n.24/2017, nonché interventi che prefigurino insediamenti di natura produttiva, da considerare su proposte specifiche nell'ambito del quadro normativo ad essi dedicato;

#### **DATO ATTO** che:

- anche alla luce di quanto sopra evidenziato, dei criteri e delle priorità prefigurati, l'Amministrazione ha predisposto, al fine di consentire le opportune deliberazioni in merito all'avvio del procedimento di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 4 della Legge Regionale n.24/2017, *l'Avviso pubblico di manifestazione di interesse, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 Legge Regionale n.24/2017 "disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*, funzionale alla acquisizione di proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi;
- l'Avviso, in uno con gli elaborati ad esso relativi, è allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante e costitutiva ed è completo della totalità degli elementi previsti per la sua pubblicazione;
- la raccolta di manifestazioni di interesse, in relazione ad aree considerate della vigente pianificazione urbanistica, è volta ad acquisire proposte di intervento da parte dei proprietari, dei titolari di diritti reali, ovvero da operatori economici che abbiano stretto intese con i proprietari o con i titolari di diritti reali per la attuazione degli interventi sulle aree predette;

**RITENUTO** che sussistano i presupposti di conformità al dato normativo e di coerenza con gli obiettivi individuati per procedere alla approvazione dello schema di Avviso Pubblico per la *manifestazioni di interesse da parte dei cittadini, ai sensi dell'art.4 della medesima legge regionale n.24/2017, funzionale alla acquisizione di proposte circa le previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale PSC da attuare attraverso Accordi Operativi (cui all'art.38 e art.4 comma 5 della legge regionale n.24/2017)*”;

#### **VISTO:**

- la Legge n.241/90 smi;
- il D.Lgs n.267/2000 smi;
- il DPR n.380/2001 smi;
- la LR n.20/2000 smi;



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

- la LR n.15/2013 smi;
- la LR n.24/2017;
- il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP della Provincia di Reggio Emilia;
- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC;
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE;

**PRESO ATTO** che, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49 comma 1 e 147-bis comma 1, del D.Lgs n.267/2000 smi, il seguente parere espresso da:

-Responsabile del Settore "*Pianificazione Territoriale*", favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

**RITENUTA** la propria competenza ai sensi dell'art.42 del D.Lgs. n.267/2000 nel suo testo vigente;

## DELIBERA

1) di approvare, per le motivazioni espresse in premessa e in riferimento alle disposizioni di cui all'art.4 della Legge Regionale n.24/2017:

- i criteri generali per la predisposizione e per la valutazione delle proposte preliminari (art.6 dello schema di **Avviso Pubblico - Allegato**)

- lo schema di "*Avviso Pubblico di manifestazione di interesse, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", funzionale alla acquisizione di proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi*" e i relativi allegati (**Allegato A, B1, B2 e C**), a costituire parte integrante della presente deliberazione;

2) di conferire mandato al Responsabile del 3° Settore "*Pianificazione Territoriale*" dar corso alla pubblicazione dell'Avviso pubblico e agli atti conseguenti;

3) di ottemperare all'obbligo imposto dal D.Lgs n.33/2013, art.23, disponendo la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Casalgrande nella sezione "*Amministrazione trasparente*" del presente provvedimento.

-----  
Il presidente sottopone a votazione la proposta di deliberazione che viene approvata con il seguente esito:

Presenti: 17 – VOTANTI n. 11 Astenuti: 6 (i consiglieri Luppi, Manelli, Mattioli, Macchioni, Montelaghi e Stanzione)

Voti favorevoli: 11

Voti contrari: 0  
-----



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

---

Successivamente, considerata l'urgenza di concludere il procedimento di cui all'art.4 c.2-3 della Legge Regionale n.24/2017, il presidente sottopone a votazione l'immediata eseguibilità del presente provvedimento ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000, con il seguente esito:

Presenti: 17 – VOTANTI n. 11 Astenuti: 6 (i consiglieri Luppi, Manelli, Mattioli, Macchioni, Montelaghi e Stanzione)

Voti favorevoli: 11

Voti contrari: 0



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

---

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL Presidente  
SILINGARDI GIANFRANCO

IL Segretario  
BININI EMILIO