



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

ALLEGATO_A

**OGGETTO: LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017, N° 24 E S.M.I. “DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L’USO DEL TERRITORIO”.
LINEE GUIDA PER L’ADOZIONE DELLA DELIBERA DI INDIRIZZO AI SENSI DELL’ART. 4 DELLA PREDETTA L**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. PREMESSE

Il Comune di Rubiera, dal punto di vista urbanistico, è dotato di Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio redatti e approvati ai sensi della L.R. n. 20/2000, adesso abrogata. Di seguito si riportano gli estremi dei provvedimenti più importanti di recente approvazione:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23 ottobre 2017 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Rubiera ai sensi dell’art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 23 ottobre 2017 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) del Comune di Rubiera ai sensi dell’art. 33 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- ambedue gli strumenti urbanistici sono stati corredati dalla Valutazione Ambientale prevista al comma 2 art. 5 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. e dal Rapporto Ambientale elaborato ai fini della VAS previsto dal D.Lgs. 152/2006 modificato da ultimo dal D.Lgs. 128/2010 e s.m.i.;
- ambedue gli strumenti urbanistici sono entrati in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R.E-R (parte seconda) n. 344 del 27 dicembre 2017 e sono depositati per la libera consultazione presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Rubiera;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 26 febbraio 2018 è stata approvata la “Riscrittura delle norme di regolamento urbanistico edilizio (RUE) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 23 ottobre 2017 in adeguamento alla delibera di Giunta Regionale n. 922/2017 e agli atti di coordinamento tecnico conseguenti – art. 2.bis e art. 12 comma 2 della legge regionale n. 15/2013 e s.m.i.;

Nel frattempo il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale 21 dicembre 2017, n. 24 dettante: “Disciplina Regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, di seguito denominata L.R. 24/2017, che all’art. 3 detta i tempi e le procedure per la trasformazione da adottare 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 Piani Strutturali Comunali (P.S.C.) per i quali non sia stato elaborato il Piano Operativo Comunale (P.O.C.). Che poi è il caso del Comune di Rubiera.

Per detti strumenti urbanistici vigenti per i quali non sia stato ancora adottato il P.O.C., 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



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

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 P.S.C. 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 P.S.C. 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 precedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n° 20 del 2000;
- Degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate per la formazione del P.O.C., ai sensi dell'articolo 30, comma 10 della legge regionale n° 20 del 2000 (non è il nostro caso);
- Delle previsioni del P.S.C. confermate di zonizzazioni edificatorie stabilite dal P.R.G. 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, attraverso deliberazione della Giunta Comunale, pubblica, entro il termine non perentorio di sei mesi dalla data di entrata in vigore della L.R. 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 P.S.C. 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 commi 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 P.U.G. 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



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

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 P.U.A. 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 qui non evidenziato, al dettaglio del testo di legge, il presente documento è relazione di accompagnamento per la definizione dei criteri di priorità, i requisiti e i limiti da mettere a fondamento della delibera di indirizzo per l'attuazione di una parte delle previsioni di P.S.C. vigente nel rispetto delle strategie e degli obiettivi di riassetto socioeconomico, urbanistico, paesaggistico ed ambientale del P.S.C. approvato il 23 ottobre 2017 ed entrato in vigore il 27 dicembre 2017 con la pubblicazione sul B.U.R. - E.R..

In tale ottica e tenuto conto che tanto le norme che le schede norma di P.S.C., quanto, in alcuni casi, le norme del R.U.E. demandano al P.O.C. 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, 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 P.O.C. il rinvio all'Accordo Operativo di cui al comma 1 dell'art. 4 della L.R. 24/2017.

Si fa altresì presente che la Regione Emilia Romagna con nota del 14 marzo 2018 n. PG/2018/0179478, avente per oggetto: "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale" ha stabilito che i Comuni sono tenuti alla pubblicazione dell'avviso pubblico già detto entro il termine semestrale appena indicato, ma che possono motivatamente assumere tale atto anche successivamente alla scadenza di tale termine.

L'avviso deve indicare i termini (comunque non superiori a 90 giorni) entro i quali le manifestazioni d'interesse dei privati devono essere presentate e specificare, secondo criteri di semplificazione ed essenzialità, gli elaborati richiesti.

Inoltre la Giunta Comunale, in considerazione dei contenuti del P.S.C. e dei propri indirizzi politici nel campo del governo del territorio, è necessario che definisca già nel bando i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali saranno valutate le manifestazioni d'interesse avanzate dai privati e che dovranno essere recepite dal Consiglio Comunale nell'atto di indirizzo.

2. CONTENUTI DELLA DELIBERA DI INDIRIZZO E LE FINALITÀ DEGLI ACCORDI OPERATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.S.C.

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 P.S.C. vigente" e cioè, durante il periodo transitorio 01/01/2018 - 01/01/2021, termine



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

ultimo che la nuova legge urbanistica regionale assegna al Comune per l'avvio del percorso di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (P.U.G.).

Il richiamo all'interesse pubblico in presenza di un P.S.C. adottato nel 2014 ed approvato nell'ottobre 2017 ed entrato in vigore nel dicembre 2017 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 sicuramente mantiene ancora oggi, una sostanziale validità.

Si evidenzia a questo proposito la **gravissima situazione ambientale della qualità dell'aria** presente sul territorio comunale causata dal traffico indotto dalla via Emilia e che da Arpa e Ausl è stata più volte rimarcata attraverso diverse campagne di monitoraggio che di seguito si indicano:

1. Campagna di rilevamento della qualità dell'aria di Rubiera: ottobre 2008;
2. Valutazione ambientale e sanitaria sull'impatto della via Emilia sull'abitato di Rubiera: gennaio 2009;
3. Campagna di rilevamento della qualità dell'aria di Rubiera: ottobre 2012;
4. Campagna di rilevamento della qualità dell'aria di Rubiera: gennaio 2015;
5. Campagna di rilevamento della qualità dell'aria di Rubiera: gennaio 2016;
6. "Considerazioni di salute pubblica in relazione alla qualità dell'aria ed all'impatto della SS9 a Rubiera" di AUSL di Scandiano del 16 agosto 2016 n. 69058;
7. Campagna di rilevamento della qualità dell'aria di Rubiera: gennaio 2017;
8. Campagna di rilevamento della qualità dell'aria di Rubiera: gennaio 2018;

proprio in questi giorni, nei parcheggi della Multisala Emiro è posizionata una stazione di rilevamento della qualità dell'aria di Arpa che per alcune settimane monitorerà l'aria del territorio comunale, così come è stata pubblicata un'Ordinanza Sindacale con delle limitazioni al traffico veicolare che interessano anche una parte della via Emilia, ai sensi del PAIR2020.

Nelle sintesi delle relazioni di Arpa e di AUSL relativi agli studi e monitoraggi predetti, vengono tratte delle conclusioni per cui i valori rilevati a Rubiera descrivono comunque una situazione che evidenzia un carico inquinante del tutto paragonabile a quello della città di Reggio Emilia, arrivando al punto di considerare la centralina fissa di Viale Timavo, posta nel capoluogo, come quella a cui fare riferimento per il livello di inquinamento dell'aria presente a Rubiera. Preso atto che ultimamente AUSL con nota 16 agosto 2016 n. 69058 ha presentato dietro richiesta del Comune una relazione dal titolo: "Considerazioni di salute pubblica in relazione alla qualità dell'aria ed all'impatto della SS9 a Rubiera", da cui si evince:

- che viene ulteriormente confermato che l'inquinamento atmosferico nelle aree urbane costituisce uno dei principali fattori di rischio di origine ambientale per la salute e che esso può provocare danni sia a breve che a lungo termine;
- che gli elementi scientifici a favore di una relazione tra inquinamento atmosferico e danni alla salute siano ormai conclusivi e giustificano un approccio non più solamente emergenziale;
- che quanto scritto già dal 2009 in materia di valutazione sanitaria sulle condizioni di inquinamento atmosferico presenti a Rubiera mantengono la loro validità;

Tali valutazioni ci portano a considerare come indifferibile e urgente trovare una soluzione tampone per ridurre e fluidificare maggiormente il traffico lungo la via Emilia in attesa che si dia inizio ai lavori, annunciati, per la realizzazione della bretella "Campogalliano – Sassuolo" che prevede al suo interno il progetto e la realizzazione della tangenziale di Rubiera. La soluzione prevista dal vigente strumento urbanistico che va in questa direzione è



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

l'attuazione delle direttrici residenziali **DR4 e DR3** inserite all'interno dell'elaborato P2.1 del P.S.C. con le relative Schede Norma, la cui attuazione della previsione insediativa è subordinata alla contestuale realizzazione della viabilità di connessione via Emilia – via Caponnetto, attraverso la quale all'inizio del territorio comunale, il traffico veicolare diretto verso le provinciali SP 85 e SP 51, viene deviato lungo questo asse viario evitando così il passaggio lungo la viabilità del centro residenziale – commerciale - storico del Comune di Rubiera.

Per le motivazioni predette: si attesta, si reitera e si conferma il vincolo preordinato all'**esproprio** per la viabilità che a nord della direttrice residenziale DR4, collega la nuova viabilità di connessione via Emilia – via Caponnetto con via Puccini e il polo produttivo di via Falcone, trattandosi di opera pubblica indifferibile e urgente;

Con riferimento al tracciato della tangenziale di Rubiera presente nelle tavole di P.S.C. e di R.U.E., si fa presente che il 4 dicembre 2014 è stata sottoscritta la Convenzione di concessione tra il MIT e la società di progetto AutoCS Spa, aggiudicataria della gara per la realizzazione del collegamento Campogalliano – Sassuolo tra Autostrada A22 e la SS 467 “Pedemontana”. All'interno delle previsioni di progetto è prevista la realizzazione della tangenziale di Rubiera. Il 22 giugno 2018 è stato registrato da parte della Corte dei Conti il Decreto interministeriale di approvazione della Convenzione e relativi atti aggiuntivi. La Concessione stabilisce che la realizzazione dell'opera deve essere fatta entro quattro anni da quando la stessa concessione è pienamente operativa. Per le motivazioni predette: si attesta, si reitera e si conferma il vincolo preordinato all'**esproprio** per la viabilità in oggetto.

L'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale 24/2017, l'obiettivo di tendere al contenimento del consumo di suolo agricolo, il divieto di disegnare con esattezza i perimetri delle aree da sottoporre ad accordo operativo con il nuovo P.U.G. **probabilmente richiedono di demandare al prossimo Piano Urbanistico Generale l'eventuale conferma delle direttrici residenziali DR1 e DR2**, quest'ultima per quanto riguarda essenzialmente la SC residenziale, mentre invece investe aspetti di interesse pubblico e di ordinato e omogeneo sviluppo urbanistico la realizzazione della **SC commerciale** prevista dal piano di settore nella scheda d'ambito **DR2**, che prevede una medio piccola struttura di vendita alimentare inferiore a 1.400 mq e una medio piccola struttura di vendita non alimentare inferiore a 400 mq, in quanto tale ambito è immerso all'interno di una zona con pochissimi esercizi commerciali ed esercizi pubblici, a nord della ferrovia, in un'area fortemente urbanizzata a prevalenza residenziale con la presenza nella vicinanze di un importante centro natatorio.

Analogamente si ritiene opportuno **rimandare al P.U.G.** la conferma dell'attuazione della direttrice produttiva **DPI** che prevede la realizzazione di un ambito produttivo per insediamenti industriali e/o artigianali e per la logistica da riservare alle delocalizzazioni e/o all'ampliamento di attività insediate nel territorio comunale alla data di adozione del P.S.C.. La latente crisi finanziaria ed economica infatti, in questi ultimi anni non ha prodotto una domanda di aree di questo tipo, anzi attualmente assistiamo ad una prevalente volontà aziendale di investire sugli immobili e sulle aree già esistenti.

Circa l'attuazione della scheda d'ambito AS1 che prevede la realizzazione di un centro socio-assistenziale allo scopo di dare risposta ai bisogni insediativi della Cooperativa Sociale Nefesh, si fa presente che tale intervento è già di per se previsto all'interno di un accordo



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

operativo in quanto legato ad un accordo tra l'amministrazione Comunale e la Cooperativa sociale di cui alla nota sindacale 18 agosto 2014 n. 12983 ad adempimento di quanto ordinato dal giudice amministrativo.

Per il resto le previsioni di P.S.C. 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 P.S.C. vigente, il bilancio di attuazione del P.R.G. 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 P.S.C. approvato i cui contenuti si intendono qui richiamati.

In particolare relativamente allo scenario attuativo e per la definizione della "parte" di previsione di P.S.C. da sottoporre a delibera di indirizzo, **la giunta comunale propone** a fondamento della strategia di attuazione di breve periodo e cioè della fase attuativa coincidente con i prossimi cinque anni, periodo entro il quale dovrà essere approvato il PUG, i seguenti **obiettivi prioritari**:

1. Promuovere la riqualificazione 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, a partire da un adeguato mix funzionale tra residenza e servizi;
2. Promuovere la sostenibilità sociale agendo attraverso azioni di sostegno al bene casa (ERS e 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 riqualificazione, 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 la risoluzione dei gravissimi problemi di carattere sanitario e sociale legati al traffico della SS9 e l'incentivazione della mobilità dolce;
5. Consentire e favorire i processi di ristrutturazione e riconversione del sistema delle attività produttive che consentano 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. 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 ha ancora una buona presenza anche dal punto di vista qualitativo e quantitativo nel centro storico del



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

capoluogo di fattibilità e sostenibilità delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa di competenza della programmazione commerciale al quale si rimanda, ricordando quanto prevede all'art. 4.10 delle NN.AA. del P.S.C. vigente che si riporta integralmente:

ART. 4.10 – PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Per la programmazione e l'insediamento di attività commerciali al dettaglio il PSC si conforma alle disposizioni della vigente legislazione in materia e alle disposizioni contenute nel Titolo III della Parte Prima delle NA del PTCP e nell'Allegato 6 alle stesse NA ed assume il Piano del Commercio vigente conforme al PTCP in quanto approvato con D.C.C. n. 15 del 2 agosto 2011. Successivamente approvato dal punto di vista urbanistico mediante D.C.C. n° 13 del 27/04/2012 attraverso la quale l'Amministrazione ha verificato in concreto di avere perseguito finalità di tutela dell'ambiente urbano o, comunque, riconducibili all'obiettivo di dare ordine e razionalità all'assetto del territorio urbano conformemente a quanto previsto dall'art. 31, comma 2, D.I. 6 dicembre 2011 n. 201 convertito con L. n. 214/2011.

Le politiche di settore del commercio rappresentano per il P.S.C. un tassello importante del progetto di riqualificazione e valorizzazione urbana investendo in primo luogo le aree centrali del capoluogo e gli ambiti di riqualificazione le cui Schede Norma prevedono usi commerciali - direzionali - terziari che si sarebbero dovuti precisare in sede di P.O.C.

- 7) Dare attuazione alle politiche infrastrutturali delineate nel disegno di riassetto del P.S.C. vigente, tenendo conto delle relazioni con i territori contermini e delle politiche dei piani territoriali provinciali e ponendo particolare attenzione al tema della mobilità sostenibile e alla implementazione del sistema dei percorsi ciclopedonali e della mobilità in sicurezza;
- 8) Completare e potenziare la rete della mobilità dolce favorendo l'intermodalità ferro - gomma - bicicletta, anche in prospettiva del progetto di riqualificazione del polo intermodale della stazione: scheda d'ambito ARP1;
- 9) Potenziare la rete ecologica e mettere in atto politiche di tutela dei beni culturali sono altrettanti obiettivi di P.S.C. che dal P.O.C. dovranno essere trasferiti agli accordi operativi previsti dall'art. 4 della L.R. 24/2017 per l'attuazione di una parte delle previsioni di P.S.C..

Analogamente agli accordi operativi vanno trasferiti gli obiettivi e le politiche per il miglioramento della qualità urbana del capoluogo e delle sue aree centrali, e delle frazioni di San Faustino, Fontana e Contea, 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.

È evidente dalla relazione illustrativa e dal disegno pensato di progetto che il P.S.C. vigente 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 agli ambiti "ARR" di riqualificazione per usi residenziali (da ARR1 a ARR8), agli ambiti "ARP" di riqualificazione produttiva e terziaria (da ARP1 ad ARP7).

L'amministrazione comunale valuterà comunque tutte le richieste pervenute e registrate al



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

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 P.S.C. e R.U.E. vigenti e segnalate nella presente relazione fermi restando:

a1) 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 P.S.C. approvato dopo la relazione di controdeduzione alle riserve ed osservazioni che, nella Relazione Illustrativa al P.S.C., al paragrafo 8: "Aspetti quantitativi del nuovo P.S.C." alle pagine relativamente al dimensionamento e alla capacità insediativa teorica residenziale, ai dati del territorio urbanizzato e urbanizzabile e del rapporto tra territorio urbanizzabile e territorio urbanizzato prevalentemente residenziale, riporta la seguente tabella e le seguenti quantità:

La ripartizione del dimensionamento residenziale e della capacità insediativa teorica del PSC, risulta pertanto così articolata:

| | Dimensionamento | Capacità insediativa teorica |
|--|-----------------|------------------------------|
| | N° alloggi | N° alloggi |
| Interventi di recupero e rigenerazione dei tessuti esistenti urbani e rurali | 200 | 250 |
| Residuo PP e PR del previgente PRG in corso di attuazione | 180 | 180 |
| Stima di alloggi non occupati | 350 | 400 |
| Ambito di integrazione residenziale del Capoluogo (AIR1) | 10 | 10 |
| Ambito di integrazione residenziale delle frazioni (AIR2) | 15 | 15 |
| Ambiti di riqualificazione urbanistica (ARR) | 44 | 44 |
| Ambiti di nuovo insediamento residenziale-Direttrici Residenziali (DR) | 243 | 325 |
| TOTALE | 1042 | 1224 |

a2) i limiti di dimensionamento relativi alla potenzialità edificatoria degli ambiti ARP, per i quali per quanto detto in precedenza non si applica nessun limite;

a3) La quantità di aree e spazi per le dotazioni territoriali avendo presente che, gli spazi e le attrezzature di interesse pubblico di rilevanza comunale, in sede di controdeduzioni alle osservazioni non hanno subito variazioni di rilievo e che nel P.S.C. contro dedotto la dotazione per abitante rimane abbondantemente superiore allo standard minimo di legge, con



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

circa 78 mq/abitante teorico e 88,6 mq per abitante residente (cfr par. 9 RELA P.S.C.);

b) La necessità di dare priorità all’attuazione degli ambiti storici da riqualificare con particolare riferimento al centro storico del capoluogo e agli ambiti urbani di riqualificazione “AR” 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 già oggetto di piani urbanistici attuativi che non hanno esaurito la loro validità, nonché principalmente per i piani attuativi adottati e convenzionati ma non ancora iniziati, vanno rispettati i termini per la loro efficacia di cui al comma 5 dell’art. 4 della L.R. 24/2017, il soggetto attuatore può richiedere attraverso l’integrazione delle convenzioni in essere con la definizione di un puntuale cronoprogramma per il completamento degli interventi urbanizzativi ed edificatori, la modifica dei termini;

d) Per gli ambiti di riqualificazione ed eventualmente anche per gli ambiti di nuovo insediamento per i quali fossero avanzate manifestazioni di interesse con allegate proposte unilaterali di accordi operativi, oltre al rispetto delle norme di P.S.C. e delle disposizioni di P.T.C.P., 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 (in ottemperanza a quanto già previsto dal vigente strumento urbanistico), dei problemi di “atterraggio” dei crediti edilizi derivanti dalle delocalizzazioni dei volumi incongrui esistenti in territorio rurale o dovuti alla perequazione urbanistica.

3. 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 P.S.C. da attuarsi tramite accordi operativi” in sostituzione delle procedure di inserimento delle aree e degli ambiti nel P.O.C. e alla giunta comunale di fare la ricognizione dei soggetti che nei prossimi cinque anni hanno intenzione di fare interventi nei tessuti urbani consolidati sottoposti a specifiche norme di P.S.C. e R.U.E. che demandano al P.O.C. la definizione degli indici urbanistico - edilizi o soluzioni progettuali particolari, fermo restando che in base all’entrata in vigore della L.R. 24/2017 è possibile intervenire nei tessuti urbani consolidati interni al perimetro di territorio urbanizzato nei limiti di cui alle lettere a), b) e c) del comma 7 dell’art. 4 della legge citata.

La raccolta, la catalogazione e l’istruttoria tecnica delle manifestazioni di interesse ad intervenire negli ambiti di P.S.C. sottoposti a scheda norma e a piano urbanistico attuativo previo inserimento nel P.O.C., nonché ad inoltrare ai competenti uffici comunali progetti edilizi nelle aree per le quali le norme vigenti demandano al P.O.C. la definizione degli indici urbanistico - edilizi o la possibilità di specifiche soluzioni progettuali, con particolare riferimento alle aree del Centro Storico e agli ambiti consolidati “AC” del P.S.C. classificati nelle tavole di RUE AC4 “sub-ambiti radi a prevalente uso residenziale e aree verdi da tutelare” (art. 33.4 del RUE vigente) 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



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

previsioni di P.S.C. 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 (P.U.G.) richiesto dalla legge urbanistica regionale 24/2017 entrata in vigore il 1° gennaio 2018.

Si fa altresì presente che:

- Le manifestazioni di interesse e le conseguenti proposte unilaterali 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 presente relazione;
- Tali proposte dovranno essere conformi e coerenti con quanto disposto dalle vigenti norme di P.S.C. e R.U.E. ed in particolare con quanto disposto e riportato nelle "schede norma/VAS" vol. PS2.1 del P.S.C.;
- **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 P.S.C.;
 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/VAS di Riferimento Progettuale del P.S.C.;
 5. Proposte coerenti con le indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia, stabilite per ogni Ambito di P.S.C.;
 6. Realizzazione di interventi di E.R.S. e social housing in conformità alle norme di P.S.C.;
 7. Disponibilità a farsi carico delle previsioni di atterraggio di eventuali crediti edilizi riconosciuti dal P.S.C. 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 vigente legislazione nazionale e regionale e relativi atti di indirizzo e coordinamento tecnico. (art. 30 comma 4 lettera f) della LR 15/2013 attuativa dell'art. 16 comma 4 del DPR 6 giugno 2001 n° 380 posto a carico del Soggetto Attuatore e dovuto nei casi di cui all'art. 32 comma 3 della LR 24/2017.

La manifestazione di interesse dovrà essere costituita dai seguenti elaborati minimi ed obbligatori per la fase istruttoria:

- Documentazione attestante il titolo a presentare la manifestazione di interesse;
- Stralcio catastale delle aree interessate;
- Stralcio di P.S.C. relativo all'ambito di P.S.C. interessato e relativa scheda norma;
- Relazione illustrativa e schema plani volumetrico di assetto delle aree interessate e di un conveniente intorno;
- Dimensionamento della proposta ed evidenziazione degli aspetti di utilità pubblica e di miglioramento della qualità urbana ed ambientale che l'intervento sottende e



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

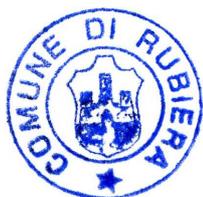
promuove.

Si evidenzia infine che la proposta unilaterale di accordo operativo, accolta in fase istruttoria ed inserita, eventualmente con le modifiche concordate tra il proponente e l'Amministrazione Comunale nella delibera di indirizzo adottata in consiglio comunale dovrà contenere obbligatoriamente, a pena di inefficacia dell'accordo operativo medesimo relativo al periodo transitorio 2018-2023, i seguenti elaborati:

- a) Il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico - ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. n. 24/2017;
- b) La proposta di convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessioni al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano di cui alla lettera a);
- c) La relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione dovrà essere corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
- d) Il documento di Valsat dell'Accordo Operativo, di cui all'articolo 18, commi 2, 3 e 4 della L.R. n. 24/2017.

4. PROTOCOLLO DI LEGALITA' SOTTOSCRITTO CON LA PREFETTURA E LA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Infine si rammenta che nello schema di avviso pubblico occorrerà comunicare che ai sensi dell'art. 3 del protocollo di legalità sottoscritto il 22 giugno 2016 dai Sindaci della provincia, la Prefettura e la Provincia di R.E., nella stesura degli Accordi Operativi e di tutti gli atti edilizi connessi, il Comune adotterà procedure analoghe alle informative antimafia di cui agli articoli 90 e seguenti del D. Lgs 159/2011, nei confronti dei soggetti economici imprenditoriali interessati agli accordi, alla luce dei protocolli siglati con la locale Prefettura in materia di lotta alla criminalità organizzata e tenuto conto della necessità di un più stringente controllo su potenziali infiltrazioni mafiose.



IL DIRIGENTE DI AREA
dott. ing. Ettore Buccheri