

# COMUNE DI MODENA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO n. \_\_\_\_\_

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 COMMA 3 LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO", FUNZIONALE ALLA ACQUISIZIONE DI PROPOSTE PER LA GESTIONE ATTUATIVA, ATTRAVERSO ACCORDI OPERATIVI, DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI. – APPROVAZIONE

Premesso:

- che in data 22.12.2003, con propria deliberazione n. 93, è stata approvata la variante di adeguamento all'allora vigente Piano Regolatore Generale 1989 alla Legge Regionale 20/2000 ai sensi dell'articolo 43, comma 5 (procedura comunemente chiamata "spacchettamento"), seguendo le procedure di cui all'articolo 15 della Legge Regionale 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni, variante precedentemente adottata in data 07/04/ 2003 con deliberazione consiliare n. 20/2003;

- che la variante sopracitata ("spacchettamento") ha stabilito quali previsioni del PRG 1989 costituissero il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai sensi del sopra citato comma 5 della legge regionale 20/2000 che dispone "i Comuni dotati di PRG approvato dopo il primo gennaio 1997 possono stabilire quali previsioni del piano vigente costituiscono il PSC, il POC e quali assumere nella disciplina del RUE, in conformità a quanto disposto dagli articoli 28, 29 e 30 della presente legge. A tal fine, i Comuni provvedono alla definizione dei contenuti cartografici e normativi dei medesimi strumenti urbanistici senza apportare modifiche sostanziali alle previsioni già contenute nel PRG vigente";

- che il profilo dell'attuale strumento di governo del territorio del Comune di Modena (in relazione a contenuti e modelli disciplinari) ancorché oggetto di numerose successive varianti approvate, presenta l'impianto rigido e particolarmente dettagliato proprio dei piani di vecchia generazione (riferiti alla L.R. 47/1978) e, dunque, prescrittivo, conformativo, scarsamente flessibile nella articolazione delle proprie previsioni;

- che nello specifico del comune di Modena l'impianto del piano presenta ulteriori elementi di rigidità tra le quali quelle determinate da potenzialità edificatorie espresse in alloggi e usi ammessi particolarmente puntuali su ciascuna porzione di territorio (lotto per lotto);

- che il Piano Operativo Comunale (POC), tra il resto, è lo strumento di programmazione per la contestuale attuazione di previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), piano che, ai sensi dell'articolo 30 della legge regionale 20/2000, "è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni";

- che ai sensi dell' art. 1.3 "Elementi costitutivi del piano regolatore" del vigente "Testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE", il PSC è composto dai seguenti elaborati:

q Relazione illustrativa;

- r Normativa degli ambiti: elaborato 2r;
- s Tavole dell'intero territorio comunale redatte su base catastale, in scala 1:10.000 e relativa legenda: tavole 2.s1A, 2.s1B; 2.s2A; 2.s2B; 2.s3A; 2.s3B, 2.s4A; 2.s4B;
- t Tavole relative ai Centri storici:
  - tavola 2.t1 Carta di PSC del Centro storico in scala 1:2.000;
  - tavola 2.t2 Carta di PSC dei Centri storici frazionali in scala 1:2.000.

- che a i sensi dell' art. 1.3 "Elementi costitutivi del piano regolatore" del vigente "Testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE" (nel seguito "*Norme*"), il POC è composto dai seguenti elaborati:

- u Tavole del territorio comunale interessato dal POC redatte su base catastale in scala 1:10.000 e relativa legenda;
- v Tavole relative ai centri in scala 1:2.000;
- w Localizzazione dei servizi di interesse collettivo: individuazione del patrimonio pubblico e suddivisione per tipologie
- x Programma di riqualificazione urbana (PRU) Fascia ferroviaria Quadrante Nord - Norme di attuazione - Appendice;

- che il POC approvato dal Comune di Modena, sin dal 2003, in continuità con il PRG approvato nel 1989 e per continuità di azione dell'Amministrazione a partire dal 1989, rende di fatto possibile l'immediata attivazione da parte dei privati di tutte le previsioni relative ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA), anche in forza dell'eliminazione del PPA e della mancata approvazione da parte del Comune, di un POC aventi valenza di atti di programmazione;

- che sono comunque inseriti all'interno del POC, in ragione della specifica modalità di formazione dello strumento urbanistico:

- accordi conclusi ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 20 marzo 2000 n. 20 per assegnazione/trasferimento di potenzialità edificatoria o modifiche di destinazioni d'uso disciplinati dall'articolo 14.1 delle Norme;
- accordi per interventi di perequazione nelle Zone F disciplinati dall'articolo 16.7 bis delle Norme;
- accordi inerenti le modalità perequative di attuazione delle Zone G disciplinate dall'articolo 16.7 bis delle Norme;
- accordi conclusivi ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 20 marzo 2000 n. 18 e recepiti , tramite variante specifica, all'interno dello strumento urbanistico, inerenti gli ambiti di riqualificazione;

- che, per contro, lo strumento di pianificazione individua Zone F disciplinate dall'articolo 16.10 delle Norme per le quali ad oggi non si sono determinate le condizioni per la definizione degli atti prodromici all'inserimento in POC;

- che sono altresì recepiti dalla pianificazione vigente Piani Urbanistici Attuativi per i quali in assenza della realizzazione anche parziale degli interventi pianificati, sono decorsi i termini convenzionalmente previsti per l'attuazione;

- che, complessivamente, mentre la quota residua delle potenzialità edificatorie, pianificate dal vigente strumento urbanistico, approvate e non ancora realizzate, risponde ampiamente, per quanto attiene la fase transitoria, alla prevedibile domanda di nuovi alloggi, altrettanto non può dirsi per gli usi produttivi e per le aree a disposizione per ampliamenti, risultando le stesse inadeguate, come si desume dai dati riportati nell'Atlante delle Aree produttive;

Premesso inoltre:

- che l'Amministrazione Comunale ha avviato il percorso procedimentale per rinnovare, come indicato dagli "Indirizzi di Governo del Comune di Modena 2014-2019", le politiche di gestione del territorio, politiche orientate verso la riqualificazione dell'esistente e la sostenibilità economica, sociale, ambientale, come emerso dalla seduta del Consiglio Comunale tenutasi in data 27/07/2015 nel corso della quale sono stati illustrati i primi orientamenti attraverso le relazioni del Sindaco e dell'Assessore all'Urbanistica;
- che è stato formalmente dato avvio al percorso con atto di questo Consiglio Comunale prot. n. 2015/138525 del 15/10/2015 avente ad oggetto "Verso il nuovo PSC della città di Modena";
- che la Giunta Comunale con deliberazione n. 24 del 26/01/2016 ha approvato il documento "Definizione dei nuovi strumenti urbanistici PSC e RUE: programma di lavoro, proposte organizzative ed operative" sono state indicate le azioni necessarie per la formazione del piano, e sono state definite le proposte in relazione alle elaborazioni necessarie, alle conseguenti collaborazioni da attivare, alle modalità organizzative del percorso e alle tempistiche essenziali in relazione a quanto disciplinato dalle norme vigenti;
- che sono state attuate le procedure per la costituzione di un Comitato Scientifico, perseguendo la finalità principale di raccogliere contributi scientifici di metodo e di merito alla costruzione delle scelte strategiche, degli indirizzi generali e delle azioni di pianificazione, con riferimento a quattro aree di lavoro:
  - Paesaggio;
  - Forme e Qualità dell'abitare;
  - Azioni e strumenti per la rigenerazione;
  - Mobilità;
- che il Comitato Scientifico ha svolto diverse operazioni analitiche, interpretative e progettuali sulla città di Modena, restituendo i primi contributi a supporto della redazione dei nuovi strumenti urbanistici;
- che sempre in relazione ai contributi esterni, il documento approvato dalla Giunta ha previsto l'istituzione di un Comitato Interistituzionale, al quale sono invitati a partecipare esponenti della Regione Emilia-Romagna e della Provincia di Modena, attribuendogli la funzione di tavolo permanente nell'ambito del quale valutare congiuntamente:
  - i temi del piano, che necessariamente devono essere inquadrati nel contesto di area vasta;
  - la forma e la struttura del piano ;
  - il procedimento e il riassetto istituzionale: ruoli degli enti sovraordinati nei processi di pianificazione;
- che al fine di strutturare la predetta collaborazione, gli enti hanno stipulato in data 22 dicembre 2017 il "Protocollo di intesa tra la Regione Emilia-Romagna, la Provincia di Modena ed il Comune di Modena per attivare forme di collaborazione per la redazione dei nuovi strumenti urbanistici";
- che il Settore pianificazione ha avviato, avvalendosi delle necessarie collaborazioni di esperti, le attività per la redazione del Quadro Conoscitivo (QC) strumento che, ai sensi

della Legge Regionale 20/2000, ha il compito di provvedere all'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano;

- che il Quadro Conoscitivo, la cui struttura e contenuti si sviluppano avendo a riferimento l'Atto di Indirizzo e Coordinamento tecnico approvato con DGR n. 173/2000, risulta in avanzato stato di definizione;

- che gli indirizzi di governo del Comune di Modena per il quinquennio 2014-2019 prefigurano, inoltre, un rinnovato rapporto tra politiche urbanistiche e sviluppo economico, funzionale a favorire investimenti sul territorio in grado di sostenere le eccellenze presenti e a promuovere innovazione e qualità;

Considerato:

- che il mandato del Sindaco mira a privilegiare, partendo dagli attuali confini del territorio urbanizzato, la rigenerazione, la riqualificazione e la densificazione urbana, perseguendo la politica del "saldo zero nel consumo di suolo";

- richiamata la Mozione n. 14 approvata dal Consiglio Comunale in data 12.10.2017 e l'Ordine del Giorno n. 55 approvato in data 19.10.2017;

Dato atto:

- che in data 19 dicembre 2017, l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 340 in data 21 dicembre 2017;

- che il testo normativo della Legge Regionale 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 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;

- che 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;

- che nel perseguimento di questi obiettivi, la Legge Urbanistica Regionale ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio, determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale, ognuno con obiettivi diversificati;

- che la nuova Legge Urbanistica Regionale, ha superato l'impostazione degli strumenti preposti al governo del territorio, istituiti dalla legge regionale 20/2000, 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);

- che l'articolo 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";

- che 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";

- che 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";

- che l'articolo 25 della LUR dispone che il PUG, salvo che per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana attuabili per intervento diretto, non attribuisce alle aree libere alcuna potestà edificatoria o aspettative giuridicamente tutelate, essendo demandata l'attribuzione dei diritti edificatori agli accordi operativi e ai piani attuativi;

- che, 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'articolo 4 comma 4 della LUR prevede che, entro il termine previsto per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, le Amministrazioni possano valutare se apportare varianti specifiche alla pianificazione vigente o dar corso ai piani attuativi verificandone i contenuti alla luce degli obiettivi e dei principi posti dalla nuova legge urbanistica;

- che la Legge Regionale 24/2017, all'articolo 79 "abrogazioni", dispone che, dalla data della sua entrata in vigore (ai sensi del successivo articolo 80, il 1 gennaio 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");

- che l'articolo 3 della Legge Urbanistica Regionale, 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;

- che in particolare, l'articolo 3 della Legge Urbanistica Regionale dispone, per i Comuni (tra questi, il Comune di Modena) dotati degli strumenti urbanistici previsti dalla legge

regionale 20/2000, 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 concludeva il 1 gennaio 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 gennaio 2023, entro la quale il Piano Urbanistico generale (PUG) dovrà essere approvato;

- che 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 L.R. 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;

- che l'articolo 4 della Legge Regionale 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;

- che l'art. 4, comma 2, della nuova Legge Regionale, 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*";

- che, 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;

- che tale Avviso Pubblico deve essere pubblicato entro sei mesi a decorrere dall'entrata in vigore della Legge (pertanto entro il 01/07/2018), deve indicare i termini, comunque non superiori a novanta giorni, entro i quali le manifestazioni di interesse dei privati devono essere presentate e deve specificare i contenuti, gli elaborati e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte;

- che 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;

Considerato:

- che l'obiettivo primario individuato e perseguito dalla articolata disciplina definita dall'articolo 4 della Legge Regionale 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;

- che detto obiettivo primario trova declinazione, nell'ambito dell'articolo 4 della legge regionale 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'articolo 38 della legge regionale 24/2017;

- che, ai sensi del comma 6 dell'articolo 4 della legge regionale 24/2017, il 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;

- che riveste pertanto essenziale rilievo, per consentire la efficace prosecuzione del percorso di pianificazione intrapreso da questo Comune con la deliberazione n. 2015/138525 assunta da questo Consiglio Comunale, articolare una adeguata selezione delle previsioni del PSC alle quali dare attuazione nel periodo transitorio che condurrà alla adozione del PUG, avendo a riguardo la peculiarità strutturale dello strumento urbanistico vigente, caratterizzato da estesi inserimenti in POC, in molti casi risalenti nel tempo, il cui livello attuativo, ampiamente diversificato tra le singole fattispecie, in numerosi casi non è ad oggi concretamente intrapreso;

- che la particolarità dello strumento urbanistico vigente (dettata in gran parte dalla sua genesi) nonché della dialettica che caratterizza al suo interno il rapporto tra disposizioni di PSC e disposizioni di POC, indica come necessaria, in applicazione della ratio sottesa alla disciplina contenuta nell'articolo 4 della legge regionale 24/2017, la estensione della ivi disciplinata procedura selettiva (pensata per selezionare, all'interno di previsioni strategiche non ancora attuabili in ragione del loro mancato inserimento in POC, quelle previsioni, coerenti con le linee guida definite dalla nuova disciplina urbanistica, che offrano garanzia di essere immediatamente attuate per il tramite della verifica condotta in sede di stipula di un accordo operativo) anche ad interventi già inseriti in POC, con le modalità che si sono viste, verificandone sia l'attuale rispondenza agli obiettivi definiti dalla legge regionale 24/2017, sia, e nel contempo, la concreta possibilità di immediata attuazione attraverso l'acquisizione di proposte per la stipula di accordi operativi ai sensi dell'articolo 38 della legge regionale 24/2017;

- che 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, in quanto non coerenti con gli obiettivi e i principi fissati dalla LUR, 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;

- che si ritiene coerente con le linee guida dettate dalla LUR 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 24/2017;

Richiamata:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 6/2018 avente ad oggetto: "Ricognizione e sospensione temporanea dell'efficacia e dell'esecuzione di provvedimenti, di Accordi e di Convenzioni non sottoscritte in materia urbanistica ed edilizia ai sensi dell'articolo 21 quater Legge 241/1990, in relazione all'entrata in vigore della nuova "disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" (Legge Regionale n.24/2017 pubblicata sul BURERT n.340 in data 21 dicembre 2017)";

Considerato:

- che nel quadro delle politiche stabilite dalla nuova legge urbanistica regionale e del cambiamento di prospettiva da questa sollecitato, il Comune di Modena ha ritenuto opportuno, prima di affrontare la gestione del periodo transitorio, attivare un percorso di analisi istruttoria nel merito dei contenuti degli strumenti attuativi in corso e non attuati derivanti dal vigente piano;

- che con la suddetta deliberazione il Consiglio Comunale ha perciò deciso di dare 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;

- che, per coerenza, il Consiglio ha deciso di disporre, durante il periodo istruttorio, nell'ambito di tipologie genericamente individuate, la sospensione temporanea dell'efficacia e dell'esecuzione di provvedimenti, di accordi e convenzioni non sottoscritte in materia urbanistica ed edilizia;

- che per ciascun intervento oggetto di ricognizione è stata condotta un'analisi dettagliata dello stato di attuazione degli strumenti di pianificazione approvati e vigenti al fine di individuare se e in che termini questi siano compatibili con i principi introdotti dalla nuova legge urbanistica;

- che l'analisi è stata estesa alla individuazione dei limiti e delle condizioni alla edificazione derivanti dalle leggi o dalla pianificazione sovraordinata, nonché alla focalizzazione di alcune criticità o elementi di attenzione emersi durante la redazione del Quadro Conoscitivo, redazione attualmente in corso;

- che gli esiti principali delle attività ricognitive e analitiche avviate su specifica indicazione di questo Consiglio Comunale sono riportati nell'elaborato denominato "*Ricognizione Aree oggetto di pregresse procedure negoziate*" (nel seguito, "*Ricognizione*") allegato A, dell'Avviso Pubblico, allegato e parte integrante alla presente delibera di Consiglio Comunale;

- che la consistenza e le caratteristiche delle aree oggetto della Ricognizione 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 dall'Amministrazione durante il percorso di elaborazione del nuovo PUG;

- che la "*Ricognizione Aree oggetto di pregresse procedure negoziate*" (Allegato A, dell'Avviso Pubblico) individua le aree assoggettate a strumento attuativo o prima ancora soggette ad Accordo, ai sensi del piano urbanistico vigente, attualmente in corso di



attuazione o non ancora attuate, raggruppandole come segue:

- aree oggetto di un accordo stipulato o per le quali il Piano prevede lo strumento dell'accordo in applicazione delle seguenti disposizioni della norme di P.S.C.-P.O.C.-R.U.E.:
    - articolo 14.1 che disciplina l'"Assegnazione/trasferimenti di potenzialità edificatoria o modifiche di destinazioni d'uso";
    - articolo 16.7 bis relativo alla "Perequazione delle zone F";
    - articolo 16.10 "Modalità perequative di attuazione delle zone G";
  - aree oggetto di accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 20/2000;
  - aree oggetto di PUA approvati;
  - aree da attuarsi tramite PUA previste nel POC;
- che in una prospettiva volta alla rifunzionalizzazione, al riutilizzo e alla rigenerazione dell'esistente e di contenimento delle previsioni insediative in espansione per le quali non sia stata sottoscritta convenzione, sono stati individuati:
- nell'Allegato B, dell'Avviso Pubblico – sintesi dell'elaborato 2r.2 "Individuazione ambiti" (PSC):
    - "ambiti per nuovi insediamenti", ovvero parti del territorio non urbanizzato che potenzialmente possono essere interessate da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuova urbanizzazione ai fini di espansione;
    - "ambiti specializzati per attività produttive";
    - "poli funzionali";
  - nell'Allegato C, dell'Avviso Pubblico:
    - "Aree soggette a PUA – Piani Urbanistici Attuativi";

Ritenuto:

- che, per mezzo della 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 della città esistente, declinando gli orientamenti per il governo delle trasformazioni del territorio in periodo precedente l'approvazione del PUG;
- che 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:
  - la programmazione della transizione non può di fatto inficiare né gli obiettivi di fondo della Legge regionale, né gli obiettivi che la stessa si è data in relazione al contenimento del consumo di suolo;
  - la stessa deve assumere come obiettivo principale l'equilibrio tra sviluppo e valorizzazione delle risorse esistenti assegnando priorità agli interventi che propongono la rigenerazione e il miglioramento della qualità del tessuto urbano esistente e/o il miglioramento delle dotazioni territoriali in termini quantitativi, qualitativi e di loro integrazione;
  - in questa fase la programmazione deve necessariamente mettere a sistema le trasformazioni possibili per il triennio di riferimento e deve inserirsi nell'ambito di una cornice di obiettivi e strategie di sviluppo sulle quali l'Amministrazione sta investendo da tempo e continua ad investire, pur scontando gli effetti della scarsità di risorse pubbliche che ha caratterizzato il più recente periodo;

- in questo senso si ritiene debbano essere valutati positivamente gli interventi dei privati che sviluppano relazioni e sinergie con alcuni dei temi e delle priorità portati avanti negli ultimi anni, quali:
  - la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo;
  - la riqualificazione dell'area della fascia ferroviaria a nord della stazione storica;
  - la riqualificazione paesaggistica del territorio e delle aree degradate;
  - la mobilità sostenibile;
- in coerenza con gli interventi avviati nell'area a nord di Modena, ad esempio, la programmazione del periodo transitorio deve continuare a considerare le grandi aree dismesse come una risorsa al servizio dello sviluppo infrastrutturale;
- la selezione degli interventi da programmare in attuazione entro il 2023, non dovrà avere come esito la sommatoria di singole istanze, ma dovrà premiare le proposte che, nel loro insieme possano contribuire a comporre un disegno complessivo per il futuro della città di Modena, fondato sul contenimento del modello espansivo, e sull'innovazione per la rigenerazione dell'esistente;
- la programmazione nel periodo transitorio dovrà implicare anche impegni dal punto di vista dell'attuazione delle proposte in tempi certi, ponendo la fattibilità economica-finanziaria come uno dei principali requisiti per partecipare;
- in questa fase si ritiene debbano essere programmati soltanto quegli interventi che siano in grado di fornire adeguate garanzie in merito alla loro attuazione entro un congruo arco temporale, e ciò anche in considerazione del fatto che la Legge regionale impone non soltanto di rispettare il 2023 come soglia per la stipula delle convenzioni, termine oltre il quale lo strumento urbanistico cessa di avere efficacia, ma anche di fissare un termine per la presentazione dei titoli abilitativi, pena la decadenza di quanto disposto nella convenzione stessa;
- la programmazione del periodo transitorio dovrà adeguatamente limitare il potenziale consumo di suolo determinato dalle previsioni che regolano le aree di espansione residue pianificate dal vigente strumento urbanistico, riducendole entro una soglia dimensionale congrua in relazione alla estensione del territorio urbanizzato, perimetrato ai sensi dell'art. 32 della Legge e definito alla data di entrata in vigore di questa (1 gennaio 2018);
- con l'approvazione del Documento di Indirizzo, infatti, sarà definitivamente fissato il perimetro del Territorio Urbanizzato oggi in corso di individuazione, perimetro del Territorio urbanizzato che, allo stato attuale dei lavori, comprende un'area di circa 3.950 ha;
- di conseguenza la quota di consumo di suolo ammissibile fino al 2050, nel limite massimo del 3% fissato dall'art. 6 della Legge, corrisponde a circa 120 ha;
- in relazione a quanto indicato e in riferimento a richieste che fossero attinenti ad interventi di nuova urbanizzazione ovvero di espansione su suolo libero inedificato e mai urbanizzato, è opportuno sottolineare che la definizione di Territorio Urbanizzato introdotta dalla nuova Legge urbanistica non è coincidente con quella della precedente Legge urbanistica regionale (Legge regionale 20/2000) e, dunque, del PRG vigente e che, territorio comunale di Modena, il perimetro del TU come individuato sulla base dell'art. 2.1 delle norme del vigente PRG, ha anche valore di perimetro del centro edificato (ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/71) e di perimetro del centro abitato (ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. 30 n. 285/92);
- è altresì opportuno, ricordare come la legge regionale n. 24/2017 e la relativa circolare contenente le prime indicazioni applicative (P.G. 2018/0179478 del 14/03/2018), non attribuiscono alla delibera di indirizzo una programmazione rigida e cristallizzata per il periodo di sua validità, in particolare per ciò che riguarda quanto programmato nel POC, lo strumento proposto dalla legge essendo pensato come un

attrezzo flessibile, idoneo ad essere adeguato e aggiornato man mano che matureranno occasioni per la trasformazione della città e investimenti per la sua infrastrutturazione, senza tuttavia perdere di vista l'obiettivo che gli viene demandato, ovvero quello di definire un quadro di programmazione che risponda ad un insieme coerente di indirizzi e criteri;

- che 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 LUR, sia con gli indirizzi fissati dall'Amministrazione comunale, sia con il tenore e l'allocazione 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;

- che è volontà della Amministrazione, in applicazione dei criteri di efficacia, trasparenza, non aggravamento posti dall'articolo 1 della legge 7 agosto 1990 n. 241 quali principi generali dell'agire amministrativo, comunicare sin dalla fase iniziale del procedimento, tramite l'Avviso Pubblico approvato da questo Consiglio Comunale nell'esercizio della competenza di cui all'articolo 42 comma 2 lettera b) del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, gli esiti del lavoro di analisi e di approfondimento sino ad ora condotti in ordine ai contenuti dei vigenti strumenti di pianificazione attraverso la lente costituita dai principi e dagli obiettivi, generali e specifici, indicati dalla LUR nonché dalle scelte e dalle linee di indirizzo elaborate da questa Amministrazione nel percorso procedimentale di ridefinizione dello strumento urbanistico generale, esplicitando innanzitutto la consolidata valutazione di non congruità e non coerenza, con detti principi, obiettivi e indirizzi, della attuazione, nel periodo di transizione verso la elaborazione delle scelte del PUG, dei comparti in espansione sino ad oggi non recepiti in varianti specifiche di inserimento in POC, con particolare riguardo, ricorrendo detto criterio:

- a. alle aree inserite all'interno delle Zone G per le quali l'articolo 16.10 delle Norme di PSC POC RUE disciplina modalità perequative di attuazione;
- b. alle aree inserite all'interno delle Zone F per le quali l'articolo 16.7 bis delle Norme di PSC POC RUE, richiamando l'articolo 16.10 delle medesime Norme, disciplina modalità di perequazione;

- che, conseguentemente, per dette aree inserite nelle Zone G e nelle Zone F, disciplinate dagli articoli 16.10 e 16.7 bis delle Norme, è esclusa la utile presentazione di apporti partecipativi in risposta all'Avviso Pubblico, dandosi atto sin d'ora che eventuali apporti partecipativi presentati in distonia rispetto alla indicazione predetta verranno considerati inammissibili già nella fase istruttoria preliminare e non saranno oggetto di alcuna successiva valutazione nell'ambito del procedimento;

- che, in considerazione dei contenuti del PSC e dei richiamati indirizzi politici fatti propri dall'Amministrazione Comunale, fermo quanto sopra, l'Avviso pubblico definisce altresì 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 nella fase del

procedimento che condurrà alla approvazione dell'atto di indirizzo;

- che, 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 24/2017 e con le linee di indirizzo assunte da questa Amministrazione;

- che, anche facendo riferimento ai sopra richiamati Allegato A, Allegato B, Allegato C, dell'avviso pubblico, predisposti nel corso della ricognizione e ferme restando da un lato le già definite valutazioni di non congruità e non coerenza sopra esplicitate, dall'altro le valutazioni, gli approfondimenti, le comparazioni e le determinazioni che verranno attuate in sede di approvazione della delibera di indirizzo, anche alla luce delle indicazioni di cui all'articolo 9 dell'Avviso Pubblico, si evidenzia quanto segue:

1. saranno postergate, nella valutazione di rispondenza della attuazione all'interesse pubblico, le proposte di intervento che, pur se oggetto di accordi o di accordi già recepiti all'interno dello strumento urbanistico, prefigurino l'attuazione di comparti in espansione;
2. verrà considerato elemento negativo, ai fini della valutazione di rispondenza all'interesse pubblico all'attuazione, il mancato assolvimento, anche parziale, degli impegni e delle obbligazioni assunte nei confronti della Amministrazione Comunale mediante la stipula di convenzioni attuative di PUA, di accordi ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000, di accordi ai sensi dell'articolo 14.1 o dell'articolo 16.7bis o dell'articolo 16.10 delle Norme di PSC, POC – RUE;
3. verrà considerato elemento negativo, ai fini della valutazione di rispondenza della attuazione all'interesse pubblico, il mancato convenzionamento di Piano Urbanistico Attuativo approvato ovvero il pregresso convenzionamento giunto alla naturale scadenza senza mai essere attuato;
4. verrà considerato elemento positivo ai fini della valutazione di rispondenza della attuazione all'interesse pubblico, la presenza dell'intervento oggetto di proposta all'interno del territorio urbanizzato come definito dalla legge regionale 24/2017;
5. verranno considerati elementi positivi di natura prioritaria ai fini della valutazione di rispondenza della attuazione all'interesse pubblico, gli interventi di riuso e rigenerazione urbana, di qualificazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di addensamento o sostituzione urbana e comunque gli interventi volti all'utilizzo e all'inserimento di elementi di qualità urbana in aree edificate e in ambiente costruito;
6. verranno considerati elementi positivi di natura prioritaria ai fini della valutazione di rispondenza della attuazione all'interesse pubblico gli interventi che: (i) dimostrino un oggettivo differenziale positivo, in termini di valore ambientale, tra lo stato di fatto precedente l'intervento e lo stato di progetto; (ii) garantiscano un adeguato indice di permeabilità dei suoli, coerentemente con le indicazioni di cui al comma 9.6 dell'articolo 9 dell'Avviso Pubblico; garantiscano modelli costruttivi a basso consumo energetico o consumo passivo attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili ed altre tecnologie innovative;
7. verranno considerati elementi positivi di natura prioritaria, ai fini della valutazione di rispondenza all'interesse pubblico alla attuazione, le proposte che abbiano ad oggetto insediamenti produttivi di carattere non commerciale;

8. verranno considerati elementi positivi, in una prospettiva volta alla rifunzionalizzazione, al riutilizzo e alla rigenerazione dell'esistente e, nel contempo, al contenimento delle previsioni insediative in espansione per le quali non sia stata sottoscritta alcuna convenzione, la riclassificazione degli ambiti programmati nel POC in quanto ambiti soggetti a potenziale trasformazione;

- che nel corso del periodo di elaborazione e approvazione del 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 24/2017 verrà considerata l'adozione degli strumenti di cui all'articolo 4 comma 4 della legge regionale 24/2017 che abbiano ad oggetto interventi di riuso e di rigenerazione urbana, come definiti dall'articolo 7 della legge regionale 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 requisiti, 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 comma 2 e 3 dell'articolo 4 della LUR, l'"avviso pubblico di manifestazione di interesse, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", funzionale alla acquisizione di proposte per la gestione attuativa, attraverso accordi operativi, degli strumenti urbanistici vigenti";

- che, 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;

- che 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 dell'avviso pubblico;

Su proposta della Giunta Comunale

Richiamato l'articolo 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione territoriale e rigenerazione urbana, ing. Maria Sergio, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole del Dirigente del Servizio Finanze ed Economato, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole dell'Avvocatura ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione consiliare competente nella seduta del.....

### D e l i b e r a

- di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, allegato e parte integrante della presente deliberazione:
  - *"l'Avviso pubblico di manifestazione di interesse, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", funzionale alla acquisizione di proposte per la gestione attuativa, attraverso accordi operativi, degli strumenti urbanistici vigenti"*, completo dei relativi allegati così di seguito elencati:
    - = Allegato A- "Ricognizione Aree Oggetto di procedura negoziata", che comprende la mappa di localizzazione;
    - =Allegato B -sintesi dell'elaborato 2r.2 "Individuazione degli Ambiti" (PSC);
    - = Allegato C- Tavola di sintesi del POC "aree Soggette a Pua- Pjani Urbanistici Attuativi";
    - = Allegato D - Modulo da compilare per presentare la propria manifestazione di interesse;
- di conferire mandato alla Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Rigenerazione urbana per dar corso alla pubblicazione dell'Avviso pubblico e agli atti conseguenti.
- Immediata esecutività.