

COMUNE DI MODENA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemiladiciotto in Modena il giorno diciassette del mese di dicembre (17/12/2018) alle ore 14:30, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1^ convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

1	Muzzarelli Gian Carlo	Sindaco	SI	18	Lenzini Diego	SI
2	Maletti Francesca	Presidente	SI	19	Liotti Caterina Rita	SI
3	Bussetti Mario	Vice Presidente	SI	20	Malferrari Marco	SI
4	Arletti Simona		SI	21	Montanini Antonio	SI
5	Baracchi Grazia		SI	22	Morandi Adolfo	SI
6	Bortolamasi Andrea		SI	23	Morini Giulia	SI
7	Bortolotti Marco		NO	24	Pacchioni Chiara Susanna	SI
8	Campana Domenico Savio		NO	25	Pellacani Giuseppe	SI
9	Carpentieri Antonio		SI	26	Poggi Fabio	SI
10	Chincarini Marco		SI	27	Rabboni Marco	SI
11	Cugusi Marco		SI	28	Rocco Francesco	SI
12	De Lillo Carmelo		SI	29	Santoro Luigia	SI
13	Di Padova Federica		SI	30	Scardozi Elisabetta	SI
14	Fantoni Luca		SI	31	Stella Vincenzo Walter	SI
15	Fasano Tommaso		SI	32	Trande Paolo	SI
16	Forghieri Marco		SI	33	Venturelli Federica	SI
17	Galli Andrea		NO			

e gli Assessori:

1	Bosi Andrea	SI	5	Filippi Alessandra	SI
2	Guadagnini Irene	SI	6	Guerzoni Giulio	SI
3	Cavazza Gianpietro	SI	7	Urbelli Giuliana	NO
4	Ferrari Ludovica Carla	SI	8	Vandelli Anna Maria	SI

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune Maria Di Matteo

La PRESIDENTE Francesca Maletti pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 92

Prot. Gen: 2018 / 196819 - PT - "DELIBERA DI INDIRIZZO", AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 COMMA 2 LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO" - APPROVAZIONE
(Relatore Assessora Vandelli)

OMISSIS

Infine la PRESIDENTE sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva a maggioranza di voti con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 25

Consiglieri votanti: 25

Favorevoli 21: i consiglieri Arletti, Bortolamasi, Carpentieri, Cugusi, De Lillo, Di Padova, Fasano, Forghieri, Lenzini, Liotti, Maletti, Malferrari, Montanini, Morini, Pacchioni, Poggi, Rocco, Stella, Trande, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli

Contrari 4: i consiglieri Chincarini, Fantoni, Rabboni, Scardozzi

Risultano assenti i consiglieri Baracchi, Bortolotti, Bussetti, Campana, Galli, Morandi, Pellacani, Santoro.

IL CONSIGLIO COMUNALE

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:

- a) Relazione illustrativa;
- b) Normativa degli ambiti: elaborato 2r;
- c) 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;
- d) 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:

- a) Tavole del territorio comunale interessato dal POC redatte su base catastale in scala 1:10.000 e relativa legenda;
- b) Tavole relative ai centri in scala 1:2.000;
- c) Localizzazione dei servizi di interesse collettivo: individuazione del patrimonio pubblico e suddivisione per tipologie;
- d) 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 16.10 delle Norme;
- accordi conclusi ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000 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 16.7 bis 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. 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, che 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 territoriale e rigenerazione urbana 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;

Considerato:

- 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;
- 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 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 concluderà 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 prot. 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 Comunale 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 con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 28/06/2018, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato 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 all'acquisizione di proposte per la gestione attuativa, attraverso accordi operativi, degli strumenti urbanistici vigenti" ;
- che gli esiti principali delle attività ricognitive e analitiche avviate su specifica indicazione di questo Consiglio Comunale sono stati riportati nell'elaborato denominato "Ricognizione Aree oggetto di procedure negoziate" (nel seguito, "Ricognizione") allegato A, dell'Avviso Pubblico suddetto;
- che la consistenza e le caratteristiche delle aree oggetto della sopracitata 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;

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 pertanto è stata volontà dell'Amministrazione Comunale 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'allocatione degli investimenti attuati e in corso sulla base della stessa;

Dato atto:

- che il sopracitato "Avviso Pubblico" con relativi allegati, è stato pubblicato per la libera consultazione dal 11/07/2018 fino al 14/09/2018, sul sito istituzionale del Comune di Modena -Albo Pretorio- sito liberamente consultabile, nonché sulla Home Page e nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito web dell'Amministrazione Comunale; Inoltre estratto dell' "Avviso Pubblico" è stato pubblicato sul BURERT, Parte Seconda n. 207 del 11/07/2018;

- che oltre alla pubblicazione dell'Avviso come sopra descritto, l'estratto dell'Avviso in formato cartaceo, è stato affisso in tutte le sedi istituzionali del Comune di Modena aperte al pubblico e in tutte le Polisportive del territorio comunale; inoltre l'Amministrazione ha svolto assemblee pubbliche nei territori comunali nei mesi di luglio e settembre 2018. Tutte le forme di pubblicità scelte e praticate sono tese al perseguimento dell'obiettivo prioritario di assicurare trasparenza, imparzialità e massima partecipazione al percorso decisionale e alle scelte conseguenti, formalizzate e sancite dalla Delibera di Indirizzo;

- che relativamente all' "Avviso Pubblico", sono pervenute n. 41 istanze di manifestazioni di interesse, di cui n. 1 fuori termine; che di tali istanze, n. 35 sono localizzate su aree oggetto della ricognizione, e le restanti n. 6 localizzate su aree non ricomprese nella ricognizione;

Considerato pertanto:

- che la programmazione si inserisce in 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, quali:

- la rigenerazione urbana, la densificazione 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;
- la ricucitura della città nelle sue infrastrutture e nel tessuto abitativo, migliorandone la qualità;

- che perseguendo l'obiettivo primario individuato dalla LUR, consistente nell'evitare che l'attuazione di strumenti in essere, ma prossimi al superamento per effetto delle nuove linee guida individuate normativamente per la pianificazione, possa vanificare, seppur parzialmente, gli obiettivi da questa individuati, le aree di espansione residue oggetto della vigente pianificazione dovranno essere necessariamente ridotte entro una soglia dimensionale congrua in relazione alla estensione del territorio urbanizzato al 1 gennaio 2018, perimetrato ai sensi dell'art. 32 della Legge;

- che a tale proposito si rileva come la selezione, tra quelle individuate dallo strumento urbanistico, si renda viepiù necessaria in considerazione della 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 nel merito, obiettivo dell'Avviso è stato dunque quello di portare all'individuazione di interventi che proponano 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 un quadro di verificata fattibilità economico-finanziaria all'interno di un contesto che garantisca tempi certi, anche in considerazione delle soglie temporali fissate dalla LUR;

- che l'analisi delle singole manifestazioni evidenzia immediatamente percepibili (e prevedibili) disomogeneità, rilevandosi la presenza di un corpo significativo di richieste che, per la consistenza specifica delle previsioni sottese ovvero per il coinvolgimento di scelte e indirizzi reputati fondamentali dall'Amministrazione, impongono, rispetto ad altre, una disamina maggiormente articolata;

- che tra queste ultime si annoverano:

- richieste di nuovi interventi terziari o commerciali rilevanti;
- la programmazione di aree a servizi per la trasformazione a residenza;
- la programmazione di aree a servizi per la realizzazione di Case Residenza per Anziani;

- che per queste è opportuno rilevare da subito come la materia abbia costituito oggetto di recenti provvedimenti di programmazione approvati dall'Amministrazione Comunale, che definiscono un quadro organico non suscettibile di previsioni ulteriori, quantomeno nell'immediato;

- che le n. 41 istanze, sono state suddivise nelle seguenti categorie omogenee:

- R1 - insediamenti residenziali di maggiore impatto ai fini della programmazione (richieste superiori a 8/10 alloggi): 11 istanze
- R2 - insediamenti residenziali di minore impatto ai fini della programmazione (richieste inferiori a 8/10 alloggi): 16 istanze
- R3 - insediamenti residenziali di social housing (misto terziario): 1 istanza
- PT1 - insediamenti produttivi/terziari di maggiore rilievo: 1 istanza
- PT2 - insediamenti produttivi/terziari di minore rilievo: 4 istanze
- C - strutture commerciali: 2 istanze
- S - insediamenti destinati a servizi: 3 istanze
- X - riclassificazione a territorio rurale: 1 istanza
- A - altra natura: 2 istanze

- che l'Amministrazione ha definito criteri omogenei di valutazione, necessari al fine di consentire di dare al lavoro istruttorio un esito operativo in merito alla effettiva programmabilità degli interventi proposti nella fase di transizione;

- che, in ordine ai parametri di valutazione ai quali l'Amministrazione intende ispirarsi per la definizione dei contenuti delle scelte di indirizzo, viene riportato a sintesi nei criteri di seguito elencati:

- si accolgono favorevolmente le istanze che richiedono la cancellazione dalla programmazione di aree in espansione
- non sono ammesse istanze incentrate sulla programmazione di Case Residenze per Anziani

(CRA) e di insediamenti commerciali, già oggetto di programmazione da parte della Amministrazione Comunale nell'ambito di specifici e recenti provvedimenti

- non è ammessa la candidatura di aree F e G che propongono meccanismi perequativi per realizzare residenza; il tema, in via generale, verrà approfondito e valutato in sede di nuovo strumento di pianificazione;
- possono attuarsi gli interventi assoggettati ad attuazione tramite Permesso di Costruire o Permesso di Costruire Convenzionato, nel caso la convenzione sia stata stipulata o siano stati già assolti gli obblighi concordati;
- sono programmabili interventi di recupero e riqualificazione, nonché le proposte di completamento di comparti la cui attuazione sia stata interrotta;
- sono programmabili le iniziative dotate di sostenibilità economica e imprenditoriale per una attuazione in tempi certi;
- sono programmabili interventi produttivi e terziari che riqualifichino aree e attività insediate, mentre non sono ammessi quelli che attuano interventi in espansione;
- non sono ammesse proposte di attuazione di aree in espansione o nel territorio consolidato, motivate esclusivamente da istanze di valorizzazione delle aree;

- che pertanto:

= nulla osta all'attuazione di quegli interventi già oggi attuabili tramite semplice Permesso di Costruire anche in relazione agli interventi che non sono stati proposti entro il 14 settembre 2018 e che trovano riscontro nelle schede di cui alla "Ricognizione Aree oggetto di procedure negoziate" allegato A, dell'Avviso Pubblico suddetto e così di seguito elencate: AR11, AR12, AR 34, AR 43, AR 66, AR 71, AR 74, AR 77, AR 87, AR 89, AR 92, AR 95, AR 96, AR 107, AR 121;

= nulla osta all'attuazione degli interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, nel caso la convenzione sia stata stipulata o siano stati già assolti gli obblighi, in particolare quello di cessione delle aree, indicati negli Accordi. In questa fattispecie rientrano anche i casi per i quali il termine della convenzione sia scaduto ma risulti applicabile la proroga ai sensi dell'art.30 del "Decreto del fare" e che trovano riscontro nelle schede di cui alla "Ricognizione Aree oggetto di procedure negoziate" allegato A, dell'Avviso Pubblico suddetto e così di seguito elencate: AR 4, AR 20, AR 28, AR30, AR 36, AR 69, AR 100, AR 115, AR 131, AR 133;

Considerato:

- che il documento di indirizzo individua la programmazione per il periodo transitorio ed in particolare:

- che in conformità ai principi individuati dall'articolo 3 e 4 della L.R. n.24/2017 (direttamente efficaci), non costituiscono oggetto della programmazione del presente documento, ma sono in ogni caso assentiti e realizzabili, gli interventi riferiti alle zone di completamento per le quali il PRG si attua mediante la modalità dell'intervento diretto. L'attuazione di questi interventi diretti è, ovviamente, consentita a condizione che le aree sulle quali gli stessi sono previsti siano preventivamente o contestualmente dotate di opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti nonché delle infrastrutture indotte a carattere generale. Le stesse considerazioni si applicano ai fabbricati posti in territorio extraurbano che, non più funzionali all'attività agricola, possono essere recuperati ad usi civili, oltre che, evidentemente, per la costruzione di fabbricati, ivi comprese le residenze;

- che sono attuabili i Programmi di riqualificazione urbana per gli ambiti individuati dal PRG e in generale tutti gli interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'esistente in quanto non necessitano di pianificazione;

- che sono assentibili gli interventi riferiti a procedure speciali di semplificazione (es sbloccaItalia, permessi in deroga, A-14 bis) e in generale tutti gli interventi previsti in accordi, intese specifiche tra Comune e altri Enti, purché conformi alle prescrizioni del PRG vigente e salvi casi specifici;

- che per quanto attiene le richieste e le manifestazioni di interesse pervenute ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della LUR in riscontro all'Avviso Pubblico, gli interventi selezionati, in ragione di un positivo esito della attività istruttoria, sono rappresentati nell'elaborato Manifestazioni di interesse – Istruttoria e proposta per l'attuazione allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale, elaborato ove sono altresì riportate le valutazioni per ogni singola proposta;

- che ferma restando la prevalenza degli esiti riportati, intervento per intervento, dalle singole Schede Istruttorie, si reputa opportuno evidenziare che, a seguito della ricognizione, è emerso, per le aree oggetto di perequazione urbanistica o di accordi in via generale, come sia possibile procedere tramite:

- permesso di costruire;
- permesso di costruire convenzionato;
- Piano Urbanistico Attuativo (PUA);

- che con riferimento all'ultima fattispecie (PUA) sono confermati nella attuale programmazione e possono essere attuati:

- tutti gli interventi attuabili tramite PUA per i quali le Schede Istruttorie riportino quale esito "Ammessa". In tutti gli interventi attuabili tramite PUA per i quali le Schede Istruttorie riportino, quale esito "Ammessa", sono indicate le condizioni e le prescrizioni che dovranno essere adempiute in fase attuativa”;

Valutato:

- che in via generale, con riferimento alle altre modalità attuative (permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato) sono confermati nella attuale programmazione e possono essere attuati:

- tutti gli interventi diretti per i quali è previsto un permesso di costruire o un permesso di costruire convenzionato a condizione, in quest'ultimo caso, che la convenzione sia stata stipulata, che l'intervento abbia ad oggetto previsioni interne dentro al TU, a condizione che siano stati assolti gli obblighi previsti dall'accordo; Per contro, non è consentita l'attuazione degli interventi per i quali le Schede Istruttorie riportino l'indicazione, quale esito, "Non ammessa" ovvero gli interventi attuabili tramite PUA, per i quali non sia stata formulata richiesta di partecipazione alla presente procedura;

- che pertanto l'istruttoria condotta in ordine alle 41 istanze pervenute dando applicazione ai criteri e alle considerazioni preliminari dei quali si è dato conto ai precedenti paragrafi, ha condotto ai seguenti risultati quantitativi:

esito numero istanze e Dettaglio per categoria istanze:

NON PERTINENTE n. 6, e nello specifico i nn: 3 R2, 1 PT2, 2A;

AMMESSA n. 20, e nello specifico i nn.: 8 R1, 7 R2, 1 R3, 3 PT2, 1X;

NON AMMESSA n.15, e nello specifico i nn.: 3 R1, 6 R2, 1 PT1, 2C, 3S;

- che si procederà all'attuazione degli interventi di interesse pubblico tutti descritti e riportati nella relazione allegata al presente atto e parte integrante e sostanziale (Porta Modena Nord; Pip di Via S.

Caterina; Variante al piano particolareggiato dell'ex Mercato Bestiame; Rilocalizzazione in area comunale di Via Gemelli di quota di alloggi assegnati nell'ambito dell'avviso pubblico delibera Giunta comunale n. 1155/2002 (cd bandone"); Variante urbanistica riorganizzazione dei servizi nella frazione di Villanova (Polo scolastico e campi da calcio; Etc Etc);

- che, anche alla luce di quanto sopra evidenziato, dei requisiti, dei criteri e delle priorità prefigurati, l'Amministrazione ha predisposto, la "Relazione", comprensiva dell'elaborato "Manifestazioni di interesse – Istruttoria e proposta per l'attuazione" allegati e parte integrante del presente atto, ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

Ritenuto:

- che sussistano i presupposti di conformità al dato normativo e di coerenza con gli obiettivi individuati per procedere all'approvazione della suddetta Relazione e relativo allegato;

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 della Dirigente del Settore Risorse Finanziarie e Affari Istituzionali 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.;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione consiliare competente nella seduta del 11/12/2018;

D e l i b e r a

- di approvare con il presente atto il provvedimento di indirizzo di cui all'articolo 4, comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 con il quale il Comune di Modena 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 da soggetti interessati;

- di approvare, per tutte le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, "la Relazione", comprensiva dell'elaborato "Manifestazioni di interesse – Istruttoria e proposta per l'attuazione" allegati e costituenti parte integrante del presente atto (ALLEGATO A);

- di dichiarare e dare atto che "la Relazione", comprensiva dell'elaborato "Manifestazioni di interesse – Istruttoria e proposta per l'attuazione" dettano gli indirizzi di cui all'articolo 4, comma 1 e 2 legge regionale 24/2017, funzionali alla acquisizione e valutazione di proposte per la gestione attuativa, attraverso accordi operativi, degli strumenti urbanistici vigenti;

- di dare atto che la presente delibera di indirizzo e la Relazione, completa degli allegati, definiscono il quadro della programmazione per la fase di transizione fino all'approvazione del

nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale), definendo gli indirizzi e criteri applicabili.

Infine la PRESIDENTE, stante l'urgenza di procedere, sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, che il Consiglio comunale approva a maggioranza con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 25

Consiglieri votanti: 25

Favorevoli 22: i consiglieri Arletti, Bortolamasi, Carpentieri, Chincarini, Cugusi, De Lillo, Di Padova, Fasano, Forghieri, Lenzini, Liotti, Maletti, Malferrari, Montanini, Morini, Pacchioni, Poggi, Rocco, Stella, Trande, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli

Contrari 3: i consiglieri Fantoni, Rabboni, Scardozzi

Risultano assenti i consiglieri Baracchi, Bortolotti, Bussetti, Campana, Galli, Morandi, Pellacani, Santoro.

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto.

La Presidente
f.to Francesca Maletti

Il Funzionario Verbalizzante
f.to Maria Di Matteo

Il Segretario Generale
f.to Maria Di Matteo

=====

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Segretario Generale
f.to Maria Di Matteo

=====

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dalla data sotto indicata.

Modena, 19/12/2018

Il Vice Segretario Generale
f.to Luisa Marchianò

C O M U N E D I M O D E N A
Settore Pianificazione territoriale e Rigenerazione urbana

Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 92 del 17/12/2018

Oggetto: "DELIBERA DI INDIRIZZO", AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 COMMA 2 LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO" - APPROVAZIONE

- Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, della presente proposta di deliberazione ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

La Dirigente Responsabile
f.to ing. Maria Sergio

Modena, 06/12/2018

- Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Ragioniere Capo
f.to Stefania Storti

Modena, 12/12/2018

Assessora proponente
f.to Anna Maria Vandelli