



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

**Primi criteri per la determinazione delle misure di
compensazione e dotazioni ecologiche e
ambientali sostitutive della “perequazione
urbanistica” cui è improntato il vigente PSC**

Gennaio 2019

centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794

www.ccdprog.com
info@ccdprog.com
C.F. P.IVA 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636



L'amministrazione Comunale di Casalgrande, che ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con deliberazioni di Consiglio Comunale n.58 e 59 del 28/11/2016, ha avviato il percorso di formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC) nel 2017 dovendolo poi interrompere per l'entrata in vigore della nuova Legge Urbanistica Regionale n.24 del 21/12/2017, entrata in vigore il 1 gennaio 2018.

Nel rispetto dei disposti dell'art.4 della nuova legge urbanistica regionale, il Comune nel periodo transitorio 2018/2023 da attuazione alla vigente strumentazione urbanistica comunale tramite avviso pubblico e delibera di indirizzi, di cui all'art.4 comma 2-3 della Legge Regionale n.24/2017, con la quale si individuano gli ambiti del vigente Piano Strutturale Comunale che si debbono attuare tramite Accordo Operativo (ai sensi dell'art.38 medesima Legge Regionale), strumento con il quale sono unificate le funzioni di pianificazione attuativa prima ripartite tra Piano Operativo Comunale (POC) e Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

L'Accordo Operativo, visto come strumento negoziale che sostituisce ogni piano attuativo previsto dalla legislazione, resta soggetto a forme di pubblicità, controllo e valutazione analoghe agli strumenti di attuazione delle previsioni insediative nel vigente Piano Strutturale Comunale che dalla Legge Regionale n.20/2000 smi venivano individuati nel Piano Operativo Comunale e nei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

In tale ottica, la strategia della "Qualità urbana" che il vigente Piano Strutturale Comunale, demandava al Piano Operativo Comunale, viene configurata nella "scheda norma" del Piano Strutturale Comunale attraverso la definizione sia dei criteri di perequazione urbanistica da applicare nella realizzazione degli interventi di trasformazione soggetti a strumentazione urbanistica preventiva (il PUA), sia delle condizioni di sostenibilità ambientale e di mitigazione degli impatti che l'inserimento nel Piano Operativo Comunale e quindi l'attuazione degli interventi di trasformazione previsti avrebbe comportato.

Il Comune di Casalgrande, in attuazione dell'art.30 della Legge Regionale n.20/2000 smi, è chiamato ad elaborare il Piano Operativo Comunale, ed ora gli Accordi Operativi che lo sostituiscono, nel rispetto dei contenuti del primo comma dell'art.30 sopracitato che recita:

.... "Il Piano Operativo Comunale POC 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 ".....

Il terzo comma del citato art.30 della Legge Regionale n.20/2000 smi dispone che, nel definire le modalità di attuazione di ciascun insediamento e intervento di riqualificazione, il Piano Operativo Comunale applica criteri di perequazione urbanistica ai sensi dell'art.7 della medesima legge. Detto art.7 al primo comma recita testualmente:

....."La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali "

Tra gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e le misure di perequazione urbanistica è prassi consolidata nell'attuazione del Piano Strutturale Comunale di comprendere anche gli oneri aggiuntivi "extra comparto" che competono alle aree inserite nel Piano Operativo Comunale, atteso che le dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali previste dal Piano Strutturale Comunale sono costituite da aree pubbliche, opere di urbanizzazione generale ed interventi di mitigazione degli impatti in parte interne agli ambiti ed ai comparti edificatori (di norma richiamati nelle singole schede normative) ed in parte esterne. Ciò in quanto per la Legge Regionale n.20/2000 smi e per la filosofia della strumentazione urbanistica da essa prevista, a ciascun ambito e/o comparto d'intervento sottoposto a strumento urbanistico preventivo e ad inserimento nel Piano Operativo Comunale, è richiesto di partecipare al "miglioramento della qualità urbana ed ambientale" dell'intero territorio comunale secondo le previsioni di Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Detti oneri aggiuntivi devono essere correttamente rapportati all'incremento di valore economico (valorizzazione patrimoniale) riconoscibile agli immobili (edifici ed aree) per effetto dei diritti edificatori assegnati dal vigente Piano Strutturale Comunale ai diversi ambiti e comparti per la cui attuazione è previsto l'inserimento nel Piano Operativo Comunale e la valutazione di sostenibilità ambientale e socio-economica delle trasformazioni.

In sede di elaborazione del Piano Operativo Comunale (ora Accordi Operativi), in analogia con quanto predisposto da altri Comuni a forte sviluppo urbanistico e socioeconomico della Provincia di Reggio Emilia, l'amministrazione Comunale ritiene congruente stabilire, ai sensi degli artt.3, 4 e 26 comma 2 della Legge Regionale n.24/2017 e in attinenza alle disposizioni di cui all'art.16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R n.380/2001 smi, che una percentuale variabile da un minimo del 15% ad un massimo del 30% dell'incremento del valore immobiliare derivante dai diritti edificatori assegnati ai soggetti privati proprietari delle aree di cui si richiede l'inserimento nel Piano Operativo Comunale (o loro aventi causa), sia riservata alla realizzazione di opere di

urbanizzazione generale, interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale esterni alle aree e ai comparti effettivamente inseriti nel Piano Operativo Comunale, previ accordi ai sensi dell'art.18 della Legge Regionale n.20/2000 e dell'art.11 della Legge n.241/1990 smi ovvero atti unilaterali d'obbligo equipollenti sottoscritti tra il Comune ed i soggetti proprietari delle aree e degli immobili che vengono inseriti nel Piano Operativo Comunale (accordi ed atti convenzionali conseguenti ora sostituiti dagli Accordi Operativi di cui all'art.4 della Legge Regionale n.24/2017).

Considerato che:

a) la nuova Legge Regionale n.24/2017 richiede che il "Progetto urbano" di cui è prevista l'attuazione tramite Accordo Operativo sia comprensivo tanto delle opere private che delle dotazioni, infrastrutture e servizi, misure di compensazione e dotazioni ecologiche ed ambientali, in conformità a quanto prescritto dalla strategia della qualità urbana che dovrà essere definita dal Piano Urbanistico Generale di nuova formazione;

b) l'art.26 comma 2 della Legge Regionale n.24/2017 prevede:

...."La pianificazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati, dei vantaggi e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche. A tal fine, l'accordo operativo, il piano attuativo di iniziativa pubblica e il premesso di costruire convenzionato assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, richiesti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, secondo criteri di perequazione urbanistica".....;

È evidente quindi che nel periodo transitorio 2018/2023 per la corretta attuazione del vigente Piano Strutturale Comunale vanno definiti nella delibera di indirizzo e vanno successivamente concordati con i soggetti privati sottoscrittori degli Accordi Operativi, gli interventi di mitigazione degli impatti, di integrazione funzionale con il contesto urbano, di miglioramento del sistema delle dotazioni territoriali e della qualità urbana di compensazione ambientale ivi compresi quelli che richiedono la realizzazione di opere fuori comparto.

Poiché il Comune con deliberazione della Giunta Comunale n.62 del 24/05/2018 ha determinato il valore delle aree edificabili per l'anno 2018, ai sensi dell'art.3 comma 2 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'IMU, è ragionevole tenere conto, nella definizione della valorizzazione

immobiliare conseguente all'inserimento nel Piano Operativo Comunale ovvero alla ammissibilità all'attuazione delle previsioni di Piano Strutturale Comunale attraverso accordo operativo, dei criteri e delle metodologie di lavoro adottate per la stima delle aree fabbricabili del Comune di Casalgrande esplicitati nell'Allegato 2 alla deliberazione di giunta comunale sopracitata.

Partendo da tali presupposti di ordine politico-programmatico e dalle considerazioni fin qui sviluppate, si è redatta la **Tabella 1** "Valorizzazione patrimoniale degli ambiti di Piano Strutturale Comunale", in allegato al presente documento, per la cui attuazione è previsto dalle norme del vigente Piano Strutturale Comunale l'inserimento in Piano Operativo Comunale e la stipula degli Accordi Operativi di cui all'art.38 della Legge Regionale n.24/2017, secondo i seguenti criteri:

- a) assumendo i valori medi di mercato delle aree edificabili e disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n.62/2018 per tutti gli ambiti regolati da specifica Scheda norma e strumentazione urbanistica preventiva (detti valori IMU vengono raddoppiati per determinare il valore degli immobili in casi di accordo operativo di nuova sottoscrizione come da DGC n.62/2018);
- b) operando valutazioni della valorizzazione patrimoniale per gli ambiti di Piano Strutturale Comunale per i quali l'intervento di nuova edificazione e/o di trasformazione dello stato di fatto è subordinato all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, che partendo dai valori di cui al punto a), considerano le specifiche condizioni di urbanizzazione del contesto, la necessità di mitigazione degli impatti e di compensazione ambientale dei nuovi interventi ed applicano l'aumento di valore alle superfici complessive d'incremento di competenza dei privati rispetto alla situazione edificatoria ed urbanizzativa esistente.

Ove l'intervento di trasformazione preveda la demolizione e ricostruzione dell'esistente il valore immobiliare del comparto è definito di volta in volta in analogia con le aree edificabili di nuova formazione del contesto urbano circostante.

La quota della "Valorizzazione patrimoniale" in tal modo quantificata (vedi **Tabella 1**) è riservata alla pubblica amministrazione, che dovrà impiegare le risorse così quantificate nella realizzazione di dotazioni territoriali fuori comparto (in genere per il miglioramento della viabilità esistente; per l'integrazione del sistema dei percorsi ciclo pedonali; per l'incremento della dotazione di parcheggi pubblici; per la realizzazione di aree verdi di interesse pubblico; per la mitigazione degli impatti visivi e/o ambientali).

In tal modo è definito per ciascun ambito o comparto l'ammontare della spesa necessaria per la realizzazione delle opere fuori comparto richieste per la mitigazione degli impatti e per il miglioramento del sistema delle dotazioni territoriali e della qualità urbana.

PIANO STRUTTURALE COMUNLAE (PSC): AMBITI URBANI DI TRASFORMAZIONE AT - ATR - R – P (in riferimento alla Tav. 1 “Assetto strutturale di progetto)

Tabella 1

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE IL CUI UTILIZZO EDIFICATORIO DEVE ESSERE ATTUATO TRAMITE ACCORDI OPERATIVI (^)

PSC Vigente (ambito)	PRG preVigente (ambito)	art. nta PSC	Località	Note	Intervento	St\Sf (mq)	Stima alloggi	Ut\Uf (mq/mq)	S.C. funzioni (mq)	ERS	Valore IMU (per unità di St in €/mq)	Valorizzazione patrimoniale area per inserimento negli Accordi Operativi (€uro)	Valorizzazione a favore del comune min. 15% (€uro)	Valorizzazione a favore del comune max. 30% (€uro)
AT1	ZNI2 e ZNI3	6.5	Boglioni	Accordo quadro del 28.11.2011	PUA\POC	St 25.716	46	vedi Accordo quadro	vedi Accordo quadro			Disposizioni nell'Accordo quadro	-	-
												-	-	-
AT2	ZNI18/B	6.5	Casalgrande Alto		I.E.U. fino al 1° POC	St 11.959	18	0,38	R, U, AS		39,46	€ 471.902,14	€ 70.785,32	€ 141.570,64
AT3	ZT18 -GC2 E4.4		Veggia "Poggio"	Accordo quadro del 17.05.2012 + var. specif. PRG		13.000		vedi Accordo quadro	R, U, AS			Disposizioni nell'Accordo quadro	-	-
				"A": I.E.U. convenzionato		St 7.500	24	0,267	2.000			-	-	-
AT4	ZT17/B	6.5	Veggia via Mulino		PUA\POC	St 5.441		da definire nel POC	R, U, AS, C		23,41 Valore ZT (a)	€ 254.747,62	€ 38.212,14	€ 76.424,29
	ZT17/A		Veggia via Mulino		PUA\POC	St 12.883		da definire nel POC			44,12 Valore ZT(b)	€ 568.397,96	€ 85.259,69	€ 170.519,39
ATR1	zona agricola	6.7	Boglioni Nord		PUA\POC	St 65.870	120	da definire nel POC	R, U, AS, C	SI	5,00	Da definire in sede di Accordo Operativo	-	-
ATR2	E3	6.7	Boglioni Nord		PUA\POC	St 25.500	50	da definire nel POC	R, U, AS, C	SI	5,00	Da definire in sede di Accordo Operativo	-	-
ATR3	GC4 -E3	6.7	Salvaterra		PUA\POC	St 41.700	65	da definire nel POC	R, U, AS, C	SI	5,00	Da definire in sede di Accordo Operativo	-	-
R1	ZT2	6.3	Boglioni		PUA\POC	St 16.700	15	da definire nel POC	R, U, AS, C		Valore edifici esistenti (1)	Da definire in sede di Accordo Operativo	-	-
R2 (A,B e C)	A1.5 PdR	6.3	Boglioni Borgo Manzini	accordo quadro del 12.12.2012	PUA\POC	St 2.570	19	da definire nel POC	R, U, AS, C		Valore edifici esistenti (1)	Da definire in sede di Accordo Operativo	-	-

R3	ZT8	6.3	Boglioni Sud	PUA\POC	St 34.912	50	da definire nel POC	R, U, AS, C	SI	23,41 Valore ZT (a)	€ 1.634.579,84	€ 245.186,98	€ 490.373,95
R4 (a e b)	ZT10A e B	6.3	Boglioni Sud	PUA\POC	St 33.365	70+17	da definire nel POC	R, U, AS, C	SI	23,41 Valore ZT (a)	€ 1.562.149,30	€ 234.322,40	€ 468.644,80
R5	ZT15	6.3	S. Antonino	PUA\POC	St 36.947	60	da definire nel POC	R, U, AS, C	SI	16,72 Valore ZT (a)	€ 1.236.410,56	€ 185.461,58	€ 370.923,17
R6	ZT7/A e B (C no)	6.3	Casalgrande Alto	PUA\POC	St 30.170	80	Da definire in sede di Accordo Operativo	R, U, AS, C	SI	49,11 Valore ZT (a)	€ 2.963.297,40	€ 444.494,61	€ 888.989,22
P1	D1.4; D1.2; GC4; E4.3	6.10	Dinazzano	PUA\POC	St 79.802		0,45		NO	Valore edifici esistenti (1)	Da definire in sede di Accordo Operativo	-	-
PA1			Salvaterra	PUA\POC	St 84.493		Da definire in sede di Accordo Operativo e Accordo Territoriale – 2 livello		NO	5,00	Da definire in sede di Accordo Operativo e Accordo Territoriale 2° livello	-	-

(^) Ad eccezione delle porzioni di comparto per le quali è espressamente previsto l'intervento diretto;

(a) valore ridotto del 50% rispetto a quanto previsto nel PRG vigente in quanto tutte le aree ZT devono sottostare ad inserimento nel POC: dalla data di inserimento nel POC il valore raddoppia;

(b) Piano urbanistico attuativo approvato con D.C.C n. 33 del 28/06/2017 (in attuazione delle previsioni del previgente PRG);

(1) Da definire in rapporto agli indici di edificabilità, agli usi e al conseguente carico urbanistico che potrà essere precisato in sede di accordo operativo nel rispetto delle vigenti norme di PSC e RUE e della vigente legislazione urbanistica al momento della sottoscrizione dell'accordo operativo specifico;