

**OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO AT.3 DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE DENOMINATO "EX POGGIO '70 (VIA CAVE - VIA TOSCANINI)": APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA E AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA AI SENSI DELL'ART.38 COMMA 13 DELLA LEGGE REGIONALE N.24/2017 SMI.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO** che con deliberazione di Consiglio Comunale n.58 e 59 del 28/11/2016 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Casalgrande ai sensi della Legge Regionale n.20/2000 smi. Conseguentemente, in data 28/12/2016 sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n.388, la Regione ha dato notizia dell'avvenuta approvazione del Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio. A decorre dalla predetta data gli strumenti urbanistici comunali sono divenuti vigenti a norma di legge;

### **RICHIAMATI:**

- l'art.4 del D.Lgs 30/03/2001, n.165, a norma del quale gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico-amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottando gli altri atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni;
- l'art.42 del D.Lgs 18/08/2000, n.267 "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*", che prevede le competenze del Consiglio Comunale limitandole ad alcuni atti fondamentali;

### **CONSIDERATO** che:

- in data 21/12/2017 è stata approvata la nuova Legge Regionale n.24 sulla tutela e l'uso del territorio, in vigore dal 1/01/2018;
- la vigente Legge Regionale 21 dicembre 2017 n.24 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio" ridefinisce la disciplina di tutela e l'uso del territorio regionale determinando il nuovo livello della pianificazione territoriale e comunale;
- secondo quanto stabilito dall'art.4, comma 2, della suddetta legge, fino all'avvio per il procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel vigente PSC, il Comune può favorire la presentazione di proposte di Accordi Operativi;
- al fine di stabilire 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 il Comune adotta un atto di indirizzo. A riguardo, l'amministrazione comunale, con proprio atto consigliere n.18 del 18/06/2018, ha approvato i criteri generali per la predisposizione e la valutazione delle proposte preliminari, ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale n.24/2017, e lo schema di "*Avviso Pubblico di manifestazione di interesse, ai sensi dell'art.4 c.3 della L.R. n.24/2017*" funzionale alla acquisizione di proposte circa le previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale PSC da attuare attraverso Accordi Operativi di cui all'art.38 della medesima legge regionale. In particolare, si promuove la riqualificazione dei tessuti edilizi di scarsa qualità funzionale e delle aree che sono interessate da processi di dismissione tramite la trasformazione o la evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. La riqualificazione dovrà garantire un miglioramento della qualità urbana nel suo complesso, a partire da un adeguato mix funzionale tra residenza e servizi. Successivamente, con delibera di Consiglio Comunale n.8 del 12/02/2019, l'amministrazione ha approvato definitivamente gli indirizzi e i criteri di valutazione delle varie proposte urbanistiche presentate nel procedimento di cui all'art.4 c.3 Legge Regionale n.24/2017;

**PRECISATO** che le priorità attuative, gli obiettivi e i termini temporali sono pre-stabiliti negli accordi/atti d'obbligo sottoscritti, ovvero, nelle schede tecnico/normative di indirizzo (in assenza di Accordi); fermo restando, comunque, il termine massimo di presentazione degli Accordi Operativi entro il 31/12/2021, a pena di decadenza di ogni atto propedeutico o preliminare all'attuazione dell'ambito;

**RICHIAMATA** la delibera di Giunta Comunale n.24 del 27/02/2020 con la quale ai sensi dell'art.38 c.7 della Legge Regionale n.24/2017 smi, si è adottata la proposta di Accordo Operativo, presentata da Immobiliare Poggio '70 S.r.l per l'area denominata AT.3 comparto A del vigente PSC (in località Veggia - Via Cave/Via Toscanini), in conformità allo strumento urbanistico vigente e agli indirizzi e ai principi funzionali ad incentivare la riqualificazione e la rigenerazione del territorio urbano esistente. Il presente progetto evidenzia un elevato carattere di interesse pubblico per l'amministrazione comunale in quanto è finalizzato alla riqualificazione urbana dei luoghi degradati;

**PRESO ATTO** che:

- la presente proposta di Accordo Operativo prevede una riqualificazione dell'area, attraverso un progetto urbano che propone un nuovo assetto dell'ambito conforme alla specifica scheda della zona di trasformazione AT.3 del vigente PSC;
- la riorganizzazione dell'area consiste nella riqualificazione di un tessuto edilizio attualmente interessato da un processo di dismissione, attraverso una demolizione già effettuata e nella trasformazione dell'assetto fisico e funzionale, mediante la realizzazione di un nuovo comparto residenziale ben inserito nell'area circostante;
- la riqualificazione urbana garantirà un miglioramento della qualità urbana nel suo complesso, innalzando i livelli di qualità edilizia degli immobili, prestazioni energetiche e i livelli di sicurezza;

**RILEVATO** che l'attuazione del suddetto intervento risponde anche ad esigenze di "interesse pubblico" in termini di riqualificazione del territorio, dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi anche di uso pubblico correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare;

**PRESO ATTO** che:

- con prot.n.9401 in data 15/05/2019 è pervenuta dalla proprietà dell'area catastalmente individuata al foglio n.34, mapp. n.99, la proposta di Accordo Operativo, ai sensi dell'art. 38 della Legge Regionale n.24/2017 smi, per l'attuazione dell'ambito AT.3 comparto A del vigente PSC (in località Veggia - Via Cave/Via Toscanini);
- tale proposta conformata, è stata pubblicata sul sito Internet del Comune di Casalgrande, nella sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi e per gli effetti del c.6, art.38, Legge Regionale n.24/2017 e D.Lgs n.33/2013 smi;
- in data 3/07/2020, ai sensi dell'art.38 c.6 e art.45 c.8 della Legge Regionale n.24/2017 smi, presso la sede comunale, è stata illustrata nella seduta pubblica la proposta di Accordo Operativo, presentata da Immobiliare Poggio '70 S.r.l per l'area denominata AT.3 comparto A del vigente PSC (in località Veggia - Via Cave/Via Toscanini);
- nell'ambito di tale Accordo Operativo è confermata la volontà del soggetto proponente di attuare gli obiettivi perseguiti dal vigente PSC e RUE, per come meglio declinati nella documentazione allegata;
- in data 10/03/2020 prot.n.4449 il presente Accordo Operativo relativo all'area denominata AT.3 comparto A del vigente PSC (in località Veggia - Via Cave/Via Toscanini), degli atti in materia ambientale (ValSAT), è stato trasmesso al Comitato Urbanistico di Area Vasta CUAV per l'espressione del parere ai sensi dell'art.38 c.6 della Legge Regionale n.24/2017 smi;
- tale proposta inoltre, è stata contestualmente sottoposta agli aggiornamenti, scaturenti dal confronto istruttorio di cui al comma 7 dell'art.38 Legge Regionale n.24/2017 smi, e definitivamente adeguata con il prot.n.11133-14787-15830-16893/2020 e prot.n.11467-11947-12050-12136/2021;

**CONFERMATO** che:

- l'ambito in oggetto è interno al perimetro del territorio urbanizzato delimitato dagli strumenti urbanistici comunali;
- l'intervento è comunque riconducibile a quelli individuati all'art.4 Legge Regionale n.24/2017 smi;

**ACQUISTI** agli atti al prot.n.11467-11947-12050-12136/2021, gli elaborati e le dichiarazioni in adeguamento alle riserve e condizioni espresse dal Comitato Urbanistico di Area Vasta CUAV (di cui alla trasmissione del 15/02/2021 prot.n.2915);

**PRESO ATTO** che la proposta di Accordo Operativo consta dei seguenti elaborati, adeguati per quanto di specifica pertinenza, alle sopra richiamate condizioni e ai pareri citati nel parere espresso dal Comitato Urbanistico di Area Vasta CUAV (di cui alla trasmissione del 15/02/2021 prot.n.2915), elaborati questi conservati agli atti del Servizio competente:

Prot.gen.n/Data	Tav.	Documento
n.11947 del 08/07/2021	0.0	Specifico elaborato di sintesi delle integrazioni ( <b>Allegato A</b> )
n.11467 del 02/07/2021	A.01	Stato di fatto - Rilievo planialtimetrico 1:500
n.11467 del 02/07/2021	A.02	Rilievo - Profili schematici ante demolizione 1:500
n.9401 del 15/05/2019	A.03	Stato di fatto – predemolizione - Rilievo dei vincoli 1:500
n.11467 del 02/07/2021	A.04	Stato di fatto - Rilievo fogne esistenti 1:500
n.11467 del 02/07/2021	A.05	Stato di fatto predemolizione - Rilievo reti 1:500
n.11947 del 08/07/2021	B.01	Progetto – Assetto urbanistico edilizio, aree di cessione e viste 3D 1:500
n.11467 del 02/07/2021	B.02	Progetto - Profili schematici di progetto 1:500
n.11467 del 02/07/2021	B.03	Progetto - Quote planimetriche e altimetriche 1:500
n.11467 del 02/07/2021	B.04	Progetto – Tipologie edilizie – 1:200
n.11467 del 02/07/2021	B.05a	Progetto – Schema Reti fognarie 1:500
n.11467 del 02/07/2021	B.05b	Progetto – Reti fognarie parcheggio 1:500
n.11467 del 02/07/2021	B.06	Progetto - Rete elettrica, illuminazione pubblica e telefonica 1:500
n.11467 del 02/07/2021	B.07	Progetto - Rete gas acqua 1:500
n.11467 del 02/07/2021	B.08	Progetto - Sezioni stradali 1:50
n.16893 del 22/10/2020	B.09	Progetto urbano
n.11467 del 02/07/2021	B.10	Progetto – Progetto zona rispetto ferroviario 1:250
n.11947 del 08/07/2021	C.01	Relazione illustrativa - - Individuazione dell'area - Estratti di pianificazione urbanistica - Estratti e visure catastali
n.9401 del 15/05/2019	C.02	Relazione fotografica
n.11947 del 08/07/2021	C.03	Norme tecniche
n.9401 del 15/05/2019	C.04	Valutazione clima acustico
n.9401 del 15/05/2019	C.05	- Relazione geologica e idrogeologica - Relazione geotecnica sulle indagini - Relazione sulla modellazione sismica e sulla risposta sismica locale
n.11467 del 02/07/2021	C.06a	Relazione idraulica
n.11467 del 02/07/2021	C.06a	Relazione idraulica – Parcheggio pubblico
n.12136 del 12/07/2021	C.07	Proposta di accordo operativo ( <b>Allegato B</b> )
n.12136 del 12/07/2021	C.08	Schema di convenzione ( <b>Allegato C</b> )
n.11947 del 08/07/2021	C.09	- Relazione economica finanziaria - Cronoprogramma attuativo
n.9401 del 15/05/2019	C.10	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS
n.20463 del 02/11/2019	C.11	Progetto illuminotecnico

**PRECISATO** che i contenuti degli elaborati “Bozza di Accordo Operativo”, “Norme edilizie” per la buona esecuzione del progetto, “Schema di Convenzione”, “Tabella dati di progetto”, hanno carattere prescrittivo e prevalgono su contenuti eventualmente divergenti riportati nei restanti elaborati;

**ACQUISITE** agli atti le dichiarazioni di adesione all'Accordo Operativo del soggetto Attuatore a cui sono destinate le edificazioni previste dall'Accordo operativo;

**RITENUTO** di considerare la proposta di Accordo Operativo, per come adeguata nella propria documentazione e per come integrata coerente con le determinazioni del CUAV;

**VALUTATO** che la proposta del presente Accordo Operativo, così come adeguata e integrata, sia meritevole di approvazione e la sua attuazione corrisponda ad un rilevante interesse per la collettività in quanto connessa alle esigenze di riqualificazione del territorio urbano;

**RICHIAMATO:**

- il parere favorevole con prescrizioni espresso dal Settore “*Patrimonio e Lavori Pubblici*” in data 11/07/2019 prot.n.13230 in merito al progetto delle opere di urbanizzazione del progetto urbanistico “Accordo Operativo”;
- il parere trasmesso in data 15/02/2021 prot.n.2915 da parte del Comitato Urbanistico di Area Vasta CUAV in merito alla valutazione dell'Accordo Operativo relativo all'area denominata AT.3 comparto A del vigente PSC (in località Veggia - Via Cave/Via Toscanini) e degli atti in materia ambientale (VAS/ValSAT ai sensi dell'art.15 D.Lgs n.156/2006 smi e L.R. n.24/2017);
- il parere favorevole con prescrizioni trasmesso in data 22/04/2020 prot.n.6310 da parte della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
- la determinazione dirigenziale n.9589 del 21/05/2021 con prescrizioni del Servizio Trasporto Pubblico e Mobilità Sostenibile – Direzione generale cura del territorio e dell'ambiente.

**VISTO:**

- la Legge n.241/90 smi;
- il D.Lgs. n.267/2000 smi;
- il D.P.R. n.380/2001 smi;
- la L.R. n.20/2000 smi;
- la L.R. n.15/2013 smi;
- la L.R. n.24/2017 smi e circolare della Regione Emilia Romagna n.PG/2018/0179478 del 14/03/2018;
- il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Reggio Emilia;
- il vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) e piani comunali Settoriali;
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

**VISTO** il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore “*Pianificazione Territoriale*” in merito al presente progetto;

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

- Responsabile del Settore “*Pianificazione Territoriale*”, favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- Responsabile del Settore “*Finanziario*”, favorevole in ordine alla regolarità contabile in quanto l'atto comporta riflessi diretti/indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;

**RITENUTA** la propria competenza ai sensi dell'art.42 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 nel suo testo vigente;

**ALL'UNANIMITA'** dei voti espressi per alzata di mano;

**DELIBERA**

per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate:

- 1) Di recepire le condizioni del Comitato Urbanistico di Area Vasta CUAV (di cui alla trasmissione del 15/02/2021 prot.n.2915), risultanti dal verbale delle varie sedute, dando riscontro che gli elaborati costituiti dell'Accordo Operativo risultano, allo scopo, aggiornati/adeguati;
- 2) Di recepire le prescrizioni contenute nei pareri di Enti e Servizi elencati nelle premesse e conservati agli atti del Servizio competente, i quali, seppur non materialmente allegati al presente atto ne costituiscono parte sostanziale e integrante, conferendo agli stessi (ed alle controdeduzioni ivi richiamate) valenza prescrittiva da recepire/rispettare in sede progettuale/attuativa di pertinenza (vedi **Allegato A**);
- 3) Di dare atto che l'Accordo Operativo si compone degli elaborati puntualmente elencati in premessa, conservati agli atti del Servizio competente acquisiti agli atti e successivamente adeguati con prot.n.11133-14787-15830-16893/2020 e prot.n.11467-11947-12050-12136/2021 e dei pareri di Enti e Servizi richiamati nelle premesse. In particolare, il progetto di Accordo Operativo si compone:

Prot.gen.n/Data	Tav.	Documento
n.11947 del 08/07/2021	0.0	Specifico elaborato di sintesi delle integrazioni ( <b>Allegato A</b> )
n.11467 del 02/07/2021	A.01	Stato di fatto - Rilievo planialtimetrico 1:500
n.11467 del 02/07/2021	A.02	Rilievo - Profili schematici ante demolizione 1:500
n.9401 del 15/05/2019	A.03	Stato di fatto – predemolizione - Rilievo dei vincoli 1:500
n.11467 del 02/07/2021	A.04	Stato di fatto - Rilievo fogne esistenti 1:500
n.11467 del 02/07/2021	A.05	Stato di fatto predemolizione - Rilievo reti 1:500
n.11947 del 08/07/2021	B.01	Progetto – Assetto urbanistico edilizio, aree di cessione e viste 3D 1:500
n.11467 del 02/07/2021	B.02	Progetto - Profili schematici di progetto 1:500
n.11467 del 02/07/2021	B.03	Progetto - Quote planimetriche e altimetriche 1:500
n.11467 del 02/07/2021	B.04	Progetto – Tipologie edilizie – 1:200
n.11467 del 02/07/2021	B.05a	Progetto – Schema Reti fognarie 1:500
n.11467 del 02/07/2021	B.05b	Progetto – Reti fognarie parcheggio 1:500
n.11467 del 02/07/2021	B.06	Progetto - Rete elettrica, illuminazione pubblica e telefonica 1:500
n.11467 del 02/07/2021	B.07	Progetto - Rete gas acqua 1:500
n.11467 del 02/07/2021	B.08	Progetto - Sezioni stradali 1:50
n.16893 del 22/10/2020	B.09	Progetto urbano
n.11467 del 02/07/2021	B.10	Progetto – Progetto zona rispetto ferroviario 1:250
n.11947 del 08/07/2021	C.01	Relazione illustrativa - - Individuazione dell'area - Estratti di pianificazione urbanistica - Estratti e visure catastali
n.9401 del 15/05/2019	C.02	Relazione fotografica

n.11947 del 08/07/2021	C.03	Norme tecniche
n.9401 del 15/05/2019	C.04	Valutazione clima acustico
n.9401 del 15/05/2019	C.05	- Relazione geologica e idrogeologica - Relazione geotecnica sulle indagini - Relazione sulla modellazione sismica e sulla risposta sismica locale
n.11467 del 02/07/2021	C.06a	Relazione idraulica
n.11467 del 02/07/2021	C.06a	Relazione idraulica – Parcheggio pubblico
n.12136 del 12/07/2021	C.07	Proposta di accordo operativo ( <b>Allegato B</b> )
n.12136 del 12/07/2021	C.08	Schema di convenzione ( <b>Allegato C</b> )
n.11947 del 08/07/2021	C.09	- Relazione economica finanziaria - Cronoprogramma attuativo
n.9401 del 15/05/2019	C.10	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS
n.20463 del 02/11/2019	C.11	Progetto illuminotecnico
n.20463 del 02/11/2019	C.12	Relazione paesaggistica

- 4) Di autorizzare il Sindaco e il Responsabile del Settore “*Pianificazione Territoriale*”, ai sensi e per gli effetti del c.12-13 dell’art.38 Legge Regionale n.24/2017 smi, alla stipula dell’Accordo Operativo, nella versione riportante gli adeguamenti, **Allegato B**, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto. In sede di sottoscrizione del presente atto, ove necessario, sarà possibile prevedere clausole di rito, precisazioni, elementi necessari e rettifiche non incidenti sulle condizioni e sui contenuti sostanziali del contratto, utili a una migliore definizione del contenuto;
- 5) Di dare mandato al Sindaco e il Responsabile del Settore “*Pianificazione Territoriale*”, di sottoscrivere la Convenzione Attuativa dell’Accordo Operativo, nella versione riportante gli adeguamenti, **Allegato C**, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto. In sede di sottoscrizione del presente atto, ove necessario, sarà possibile prevedere clausole di rito, precisazioni, elementi necessari e rettifiche non incidenti sulle condizioni e sui contenuti sostanziali del contratto, utili a una migliore definizione del contenuto;
- 6) Di trasmettere il presente atto al Settore “*Patrimonio e Lavori Pubblici*” per la vigilanza e controllo delle opere di urbanizzazione generale previste nell’Accordo Operativo;
- 7) Di incaricare il Settore “*Pianificazione Territoriale*” di disporre secondo quanto previsto all’art.38 della Legge Regionale n.24/2017 smi, provvedendo alla pubblicazione dell’Accordo Operativo sottoscritto prevista dal comma 14 del richiamato articolo, nonché alla trasmissione degli atti agli Enti cui competono adempimenti di legge;
- 8) Di disporre, inoltre, la pubblicazione ai sensi del art.23-39 del D.Lgs. del 14/03/2013, n.33, della presente deliberazione alla sezione “*Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio*” del sito istituzionale del Comune di Casalgrande;

Ravvisata l'urgenza

Con voto unanime e palese

#### **DELIBERA, inoltre**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell’art. 134, comma 4 del D.Lgs 18/08/2000 n.267.