

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE CONTENUTE NELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE DA INSERIRE IN ATTO DI INDIRIZZI DI CUI ALL'ART.4 L.R.24/2017

La Legge Regionale n° 24/2017 nuova Disciplina sulla Tutela e l'Uso del Territorio Regione Emilia Romagna, introduce alcuni concetti nuovi nel campo della pianificazione urbanistica. Il più segnalato è certamente quello di una impostazione predominantemente indirizzata al recupero e riqualificazione della città consolidata, pubblica e privata, e d'altra parte ad una stringente limitazione del consumo di suolo agricolo, anche la fine di promuovere il primo obiettivo di riqualificazione dell'esistente.

Ma oltre a questi principi cardine stabilisce anche dei tempi ben definiti per l'avvio e la conclusione della revisione della pianificazione in tutto il territorio regionale. la elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici dovrà essere avviata entro il 31.12.2020 e si dovrà concludere entro il 31.12.2022

Nelle more di questi termini, la legge prevede che il Comune, possa attraverso un atto di indirizzo del Consiglio Comunale, promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, stabilendo, 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.

A tal fine è stato pubblicato un avviso di manifestazione di interesse affinché chiunque potesse avanzare la propria proposta circa le previsioni del vigente PSC da attuarsi attraverso accordi operativi, con l'indicazione dei termini, i contenuti e le modalità per aderire alla procedura pubblica.

L'avviso è stato pubblicato il 2 gennaio e il termine, che in origine sarebbe dovuto scadere il 2 di Marzo, è stato successivamente rinnovato fino al 11 di Maggio. In questo periodo sono pervenute 11 proposte. Inoltre negli ultimi giorni sono prevenute altre due domande fuori termine.

Prima di illustrare i criteri per la valutazione delle proposte, e di procedere con la illustrazione delle stesse, è necessario fare il punto sullo stato della pianificazione del Comune

Stato della pianificazione a San Polo d'Enza.

Nel valutare il volume di capacità edificatoria che è ragionevole ammettere per la sua attuazione risulta fondamentale analizzare almeno sinteticamente lo stato della pianificazione nel Comune di San Polo d'Enza.

Il Comune di San Polo d'Enza è stato tra i primi in Emilia Romagna a dotarsi degli strumenti urbanistici redatti ai sensi della legge regionale 20/2000. Il Piano Strutturale Comunale e il Regolamento Urbanistico Edilizio sono stati approvati nel 2003. Il Primo Piano Operativo Comunale è stato adottato nel 2004 e approvato a febbraio del 2005 ed è decaduto nel 2010. Essendo stato elaborato in un periodo e con una logica di forte espansione edificatoria, si tratta di un piano che prevede numerose aree di nuova urbanizzazione, sia residenziale che produttiva, previsioni che per cause di diverso tipo, principalmente di mercato, sono state attuate solo in piccola parte.

Il primo POC di San Polo d'Enza coerentemente con il momento di espansione edilizia in cui è stato redatto aveva il dimensionamento che si illustra in seguito:

	Sc totale inserita nel PSC	Sc totale inserita nel POC 2005
AR	123.629	9.699,90

percentuale relativa al documento sopraordinato		7,85%
NU	78.400,00	26.009,00
percentuale relativa al documento sopraordinato		33,17%
Asp	145.951,00	23.958,00
percentuale relativa al documento sopraordinato		16,42%
totale residenziale	205.539,00	32.940,00
percentuale relativa al documento sopraordinato		16,03%
n° alloggi	1644,31	216,73

Nel 1° POC erano previsti dunque 32.940 mq di superficie residenziale per 217 ca. alloggi, e quasi 24.000 mq di SC a destinazione produttiva/commerciale. Della superficie residenziale inserita meno di un terzo era relativa ad ambiti di riqualificazione (29,5%) mentre per la superficie non residenziale il 100% era inserita in aree di espansione.

Al momento della redazione del 2° POC, nel 2012. È stato analizzato lo stato di attuazione del 1° POC, e si è potuto verificare che nel periodo di validità dello stesso, dal 2005 al 2010, erano stati presentati per l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi per un totale di 22.000 mq di Superficie Residenziale, dei 33.000 previsti, di cui sono stati attuati ca. 7.000 mq. Per quanto riguarda il produttivo è stata richiesta l'approvazione di 16.300 su 24.000 mq, e ne sono stati attuati 10.000.

Il dato più rilevante è l'elevata capacità edificatoria residua che può essere attuata e inserita sul mercato, che, in particolare nelle aree di nuova espansione residenziale (NU) è pari quasi al 25% del totale della superficie inserita nel Piano Strutturale Comunale per tutta la sua vigenza, di 15-20 anni. Il primo POC ne inseriva il 33% e di questa, il 75 % al 2012 doveva ancora essere realizzata.

Il 2° POC approvato nel 2013 e scaduto nel 2018, prevedeva pertanto una esigua capacità edificatoria, principalmente attribuita ad ambiti di riqualificazione, oltre ad una piccola quota di aree di nuova urbanizzazione, ma tutte all'interno del territorio consolidato. Nel corso di validità del POC è stata approvata una variante per l'inserimento di un'ulteriore area, che comportava un forte abbattimento della capacità edificatoria dell'ambito (riduzione di due terzi rispetto a quella prevista dal PSC). Forse a causa della forte crisi del settore vissuta nel periodo di vigenza, per solo due delle aree inserite nel POC 2013 è stata presentata la richiesta di attuazione, benchè cinque delle aree che erano state inserite, hanno presentato richiesta di reinserimento in questa sede.

Riassumendo il quadro dello stato di attuazione della pianificazione mediante i successivi POC riporta:

- da una parte ancora un abbondante "parco abitativo" potenziale di nuova costruzione in aree di espansione residuo, stimato in ca. 18.000 mq SC. Questa quota è composta però da piani attuativi che hanno diritto alla conclusione del percorso di approvazione, ma per una certa quota potrebbero avere rinunciato alla attuazione.

- per quanto riguarda gli ambiti di riqualificazione vi è un residuo ca. 3.500 mq attuabili, anche questi con una alta percentuale di incertezza, oltre a 750 mq del 2° POC che verosimilmente verranno attuati.
- In relazione agli ambiti a destinazione produttiva è stata attuata la totalità delle aree inserite e il residuo è pari a 0. Per quanto riguarda le attività commerciali (ambiti ASP3) sono stati presentati e approvati tre dei quattro PUA inseriti nel POC, ma dei 13.500 mq inseriti, devono ancora essere realizzati 7.800 mq. Pertanto, per quanto riguarda gli ambiti produttivi, non ci sono aree edificabili libere a disposizione, mentre è disponibile una quota significativa di superficie commerciale edificabile.

Principali criteri e priorità con cui valutare le proposte che hanno partecipato all'avviso.-

La presente procedura sostanzialmente comporta una ricognizione tanto delle previsioni che degli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal Piano Strutturale Comunale prima dell'avvio della profonda revisione che suppone la redazione del nuovo PUG, in base anche agli esiti della manifestazione di interesse pubblica pubblicata da gennaio 2020.

Le proposte da considerare programmabili dovranno essere rispondenti a quanto previsto negli strumenti di programmazione urbanistica, PSC e RUE, ma devono allo stesso tempo essere coerenti con gli obiettivi della nuova legge regionale di contenimento del consumo del suolo.

Con queste premesse è possibile pertanto definire 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.

Oltre alla rispondenza a quanto previsto negli strumenti di programmazione urbanistica, PSC e RUE, per la selezione degli ambiti da attuare ai sensi dell'art. 4, saranno valutate prioritariamente:

- le proposte che abbiano come oggetto il recupero del patrimonio edilizio e che contribuiscano alla riqualificazione e rigenerazione del territorio già urbanizzato,
- la maggior utilità pubblica delle proposte mediante le soluzioni che possano risolvere eventuali criticità delle dotazioni territoriali e infrastrutturali esistenti, e le proposte con una maggiore integrazione e implementazione delle dotazioni di servizi nelle aree di intervento (ad esempio sulla rete delle infrastrutture o la rete ciclopedonale) e che comportino il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, oltre alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri.
- I livelli di qualità previsti per gli interventi (sia in termini di qualificazione del territorio, che in termini di qualità edilizia (efficienza energetica, utilizzo di energie rinnovabili)
- Tenuto conto della esiguità di potenzialità edificatoria disponibile per usi produttivi, anche in aree ad intervento diretto, potranno essere promosse le proposte a supporto delle attività produttive, specialmente se già insediate.
- Il grado di fattibilità delle proposte, sia in termini di disponibilità dell'area, che di garanzie sui tempi di esecuzione, in particolare delle dotazioni pubbliche: la programmazione nel periodo transitorio dovrà implicare impegni dal punto di vista dell'attuazione delle proposte in tempi certi, entro un congruo arco temporale, ponendo la fattibilità economica-finanziaria come uno dei principali requisiti per partecipare.

Oltre a questi criteri principali la stessa legge stabilisce che il Consiglio Comunale tenga conto:

- a. degli accordi con i privati precedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000;

- b. degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell'articolo 30, comma 10, della legge regionale n. 20 del 2000;
- c. delle previsioni del PSC confermativa di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG previgente;
- d. delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 del presente articolo;
- e. di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;

Questo implica ad esempio che il fatto di essere già stati inclusi in uno dei POC deve essere considerato positivamente, in quanto ovviamente significa che la proposta è già stata valutata precedentemente.

Pertanto nel dettaglio, nel perseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana e riqualificazione degli edifici, sono valutati positivamente gli interventi di recupero, riqualificazione, sostituzione, comprese le proposte di completamento di comparti la cui attuazione non sia stata portata a termine, proposte che tendono a risolvere situazioni interrotte e passibili di degrado materiale, percettivo e funzionale.

Quanto sopra, inteso per istanze relative a funzioni residenziali, è analogamente valido anche nel caso di interventi produttivi e terziari che riqualificano e rifunzionalizzano aree e attività già insediate.

Al fine di allineare con i principi della nuova LUR, sono, dunque invece valutate secondo un profilo generale, in maniera critica, quelle richieste che propongono l'attuazione di significativi interventi in espansione, fatti salvi gli specifici casi che possano essere valutati ammissibili dando applicazione ai criteri e alle priorità esplicitati ai paragrafi precedenti.

In espansione in primis, ma anche nel territorio consolidato, sono valutate in maniera analogamente critica quelle proposte che sono motivate esclusivamente da istanze di valorizzazione delle aree non affiancate da esigenze palesi e concrete, né da motivazioni di interesse pubblico.

Quanto motivato ai paragrafi precedenti in ordine ai parametri di valutazione ai quali l'Amministrazione intende ispirarsi per la definizione dei contenuti delle scelte di indirizzo, viene portato a sintesi nei criteri di seguito elencati, che sono stati utilizzati nelle schede dell'allegato B, come prima classificazione delle proposte

- RR sono programmabili interventi di recupero e riqualificazione, nonché le proposte di completamento di comparti già avviati.
- IP sono programmabili le iniziative che maggiormente dimostrino l'utilità pubblica delle proposte mediante le soluzioni che possano risolvere eventuali criticità delle dotazioni territoriali e infrastrutturali esistenti, e le proposte con una maggiore integrazione e implementazione delle dotazioni di servizi nelle aree di intervento (ad esempio sulla rete delle infrastrutture o la rete ciclopeditonale) e che comportino il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, oltre alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei
dell'Avviso, nonché dotate della necessaria sostenibilità economica e imprenditoriale per una attuazione in tempi certi
- PT sono programmabili interventi produttivi e terziari che riqualifichino aree e attività insediate, mentre dovranno dimostrare un ulteriore elemento di interesse pubblico quelli che attuano interventi in espansione

Ogni proposta pervenuta sarà esaminata ed i suoi contenuti, se coerenti con il perseguimento degli obiettivi pubblici di seguito indicati, saranno approfonditi in un percorso di dialogo con i soggetti

interessati. per approfondire i termini della proposta e delineare i contenuti della concertazione e dell'eventuale bozza di Accordo Operativo, dando anche opportunità di ottimizzare le proposte già avanzate.

Altri interventi che potranno essere conclusi entro il 31.12.2022, ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della LR.

- a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;
- b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);
- c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;
- d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);
- e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.