



## Comune di Castelnovo ne' Monti

### **Settore Pianificazione Promozione e Gestione del territorio**

P.zza Gramsci 1 – Castelnovo ne' Monti

Tel 0522 610 246 223 Fax 0522 810 947

### **Attuazione del PSC attraverso accordi operativi ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della LR n. 24/2017 RELAZIONE ISTRUTTORIA**

#### **PREMESSA**

In data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la legge regionale 21 dicembre 2017 n.24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" (nel seguito anche "*Legge*"). La Legge ha abrogato esplicitamente, sostituendola, la previgente disciplina urbanistica regionale (legge regionale 24 marzo 2000 n. 20) e la disciplina in materia di riqualificazione urbana (legge regionale 3 luglio 1998 n. 19).

La Legge introduce novità rilevanti in merito a principi, regole e strumenti per la pianificazione urbanistica. Il principale obiettivo riguarda la cessazione del percorso di progressiva espansione urbana delle città in favore 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. Scopo primario 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, secondo la definizione di questo dettata dalla Legge.

Nel perseguimento di questi obiettivi, la Legge ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio, determinando un nuovo apparato di strumenti di pianificazione regionale, provinciale e comunale, ognuno con obiettivi diversificati. A livello comunale è individuato nel Piano Urbanistico Generale (PUG) lo strumento di governo delle trasformazioni urbane e territoriali, con contenuti sia strategici sia strutturali. Il PUG è lo strumento di pianificazione (articolo 31 della legge regionale n. 24/2017) riferito a tutto il territorio comunale orientato prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo ed alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni. Oggetto principale del PUG è la disciplina del sistema insediativo esistente ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato, così come definito all'articolo 32 della Legge. Una delle principali innovazioni riguarda proprio il regime differenziato degli interventi di riuso e di rigenerazione, che agiscono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, rispetto alle nuove urbanizzazioni, regime declinato (sezione I del Capo II della Legge), tra il resto, attraverso: benefici derivanti da incentivi urbanistici; semplificazioni procedurali; differenti quote di standard; deroghe ai limiti fissati dal decreto ministeriale n.1444/1968. Un ruolo centrale è attribuito alla qualità progettuale e alla fattibilità degli interventi, da valutare attraverso gli Accordi operativi (articolo 38 della Legge).

La Legge prevede l'obbligo per i Comuni di avviare il processo di adeguamento della propria pianificazione urbanistica entro 3 anni (ossia entro il 01 gennaio 2021) e di completarlo entro i successivi 2 anni, pervenendo quindi, entro il termine massimo del 1 gennaio 2023, alla compiuta sostituzione degli attuali strumenti urbanistici, approvati ai sensi della disciplina previgente, con il nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale), secondo le modalità definite dall'articolo 3 della Legge.

Nel corso del periodo transitorio durante il quale i Comuni sono chiamati a predisporre e approvare il PUG, oltre alla ordinaria possibilità di portare ad esecuzione una parte della pianificazione vigente, la legge, all'articolo 4, consente ai Comuni di individuare una parte delle previsioni del piano vigente (il PSC, come integrato dalla disciplina del RUE) da attuare con percorsi procedurali più celeri, ovvero attraverso la stipula



Piazza Gramsci,1 - 42035 Castelnovo ne' Monti (RE)

P.I. e C.F. 00442010351

Centralino 0522 610111 - Fax 0522 810947 - e-mail [municipio@comune.castelnovo-nemonti.re.it](mailto:municipio@comune.castelnovo-nemonti.re.it)

---

## Comune di Castelnovo ne' Monti

di accordi operativi ai sensi dell'articolo 38 della Legge, indicando con una apposita delibera di indirizzo del Consiglio Comunale i criteri di priorità, i requisiti e i limiti con cui saranno valutate le proposte e verificata la loro rispondenza all'interesse pubblico.

Per assicurare l'imparzialità e la trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo, il comma 3 dell'articolo 4 della Legge prescrive ai Comuni che intendano avvalersi di tale disciplina speciale, di pubblicare preventivamente un avviso pubblico per acquisire dai privati che siano interessati proposte di attivazione del percorso procedimentale funzionale alla definizione dei contenuti di accordi operativi.

Il Comune di Castelnovo ne' Monti con deliberazione della Giunta Comunale n. 83 in data 25.06.2019 ha approvato lo schema per la predisposizione dell'Avviso Pubblico, intendendo cogliere l'opportunità offerta dalla Legge, avviando l'iter procedimentale propedeutico alla definizione, da parte del Consiglio Comunale, dell'Atto di indirizzo di cui ai comma 2 e 3 dell'articolo 4.

L'avviso è stato pubblicato in data 10.07.2019 per novanta giorni consecutivi.

Nel suddetto avviso, a cui si rimanda, sono stati delineati i criteri generali per la predisposizione e per la valutazione delle Proposte, e sono state fornite indicazioni in ordine agli ambiti prioritari per la definizione degli Accordi Operativi.

### MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PRESENTATE

Nel termine dei novanta giorni di pubblicazione sono pervenute tre manifestazioni di interesse per l'attuazione delle previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi, come di seguito elencate:

- 1) Prot. 14286 del 05.10.2019 per l'attuazione dell'ambito di cui alla Scheda normativa n. 1 del Secondo POC;
- 2) Prot. 14275 del 07.10.2019 per l'attuazione dell'ambito ARRa del PSC;
- 3) Prot. 14341 del 08.10.2019 per l'attuazione del secondo stralcio dell'ambito NU1v del PSC.

#### Domanda n. 1)

Il soggetto richiedente, con nota prot. 2311 del 14.02.2020, ha chiesto l'archiviazione della manifestazione di interesse senza ulteriore seguito, raccomandando che quanto contenuto nell'atto di accordo stipulato in data 07.05.2007 REP. 2027, ai fini dell'inserimento nel primo POC, venga confermato nel nuovo Piano urbanistico generale (PUG).

Pertanto non si prende in considerazione la manifestazione di interesse assunta al Prot. 14286 del 05.10.2019, rimandando alla fase di elaborazione del PUG la valutazione della conferma dei contenuti dell'atto di accordo

#### Domanda n. 2)

*Attuazione dell'ambito ARRa del PSC*

L'ambito interessa un terreno sito nel Centro Storico del capoluogo, in via Roma, identificato al catasto terreni al foglio 39 mappale 18, e 691 parte, con ST di 836 mq circa.

La SU costruibile massima è di 400 mq circa. Possono inoltre essere localizzati nell'ambito ARRa ulteriori 199 mq circa a disposizione dell'amministrazione comunale, derivanti da delocalizzazione dall'ambito NU2a.

La possibilità di delocalizzazione fu introdotta nella scheda norma dell'ambito in seguito ad atto di accordo stipulato in data 03.06.2010 REP. 231878 a ministero Notaio Beccari, intervenuto tra l'adozione e l'approvazione della seconda variante parziale al PSC. Con tale atto, tra il resto, si disciplinava il prezzo di cessione e la modalità di realizzazione o monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria.

Essendo decaduti per decorrenza dei termini i patti e condizioni dell'accordo, gli stessi andranno rinegoziati in sede di accordo operativo.

#### La proposta.

Il proponente conferma la volontà di acquistare la SU a disposizione dell'amministrazione attualizzandone il valore.

Si riporta un estratto della relazione progettuale:

---

## Comune di Castelnovo ne' Monti

*Il progetto ipotizza l'insediamento di un nuovo organismo volumetrico fronte strada disteso lungo il margine settentrionale di Via Roma. Il corpo architettonico, modellato plasticamente nelle sembianze di una massa continua ma porosa, edifica una nuova quinta urbana che trae dal contesto i suoi stessi principi generatori. Si tratta di un corpo "sensibile" che assorbe le logiche insediative dell'esistente, rileggendole e rigenerandole in un organismo tanto contemporaneo quanto saldamente ancorato alla tradizione urbana del centro storico. Non un unico volume, rigido e stereometrico, ma una piccola famiglia di presenze giustapposte ed interconnesse - di altezze, ingombri e profondità differenti - che disegnano un fronte urbano identico per logica agli esistenti, così discontinui, frastagliati, disseminati di profonde pause, eppur così visivamente compatti. Il complesso agisce da saturazione interstiziale per il tessuto consolidato - che per anni ha vissuto in questo luogo la vicenda dell'abbandono - divenendone prezioso episodio caratterizzante; non un inserto estraneo ed avulso, ma un nuovo protagonista attivo che partecipa delle vicende urbane divenendone parte integrante.*

*L'edificio si articola per ideale giustapposizione di due principali parti costitutive: un basamento denso e compatto incastonato nel pendio - destinato prevalentemente a servizi e funzioni tecniche - sul quale è posto, come in appoggio, un corpo poroso e permeabile riservato esclusivamente a nuove residenze panoramiche. Mentre il basamento accoglie i livelli del piano terreno, del primo e del secondo piano seminterrati (per buona parte interamente emergenti dal terreno), il volume superiore ingloba i livelli primo, secondo e terzo fuori terra. Si riportano al seguito le funzioni insediative suddivise per livello, dall'inferiore al superiore:*

- 1. secondo piano seminterrato (P-2): destinato ad autorimessa (raggiungibile per mezzo di ascensore per automobili), cantine e deposito condominiale;*
- 2. primo piano seminterrato (P-1): occupato da n. 2 alloggi abitativi, terrazza ad uso condominiale e depositi per attività commerciali al livello superiore;*
- 3. piano terra (PT): interamente destinato a n. 3 spazi per attività commerciali in connessione diretta con lo spazio urbano pubblico; presente anche il volume minore contenente l'ascensore per automobili che consente la discesa dei veicoli all'autorimessa seminterrata (vd punto 1);*
- 4. piano primo (P1): interamente destinato a n. 4 unità abitative, di cui una duplex con livello superiore al P2 (vd punto 5);*
- 5. piano secondo (P2): destinato a n. 2 unità abitative, entrambe duplex, di cui una con livello inferiore al P1 (vd. punto 4) ed una con livello superiore al P3 (vd punto 6);*
- 6. piano terzo (P3): destinato unicamente a livello superiore di unità abitativa duplex con livello inferiore al P2 (vd punto 5).*

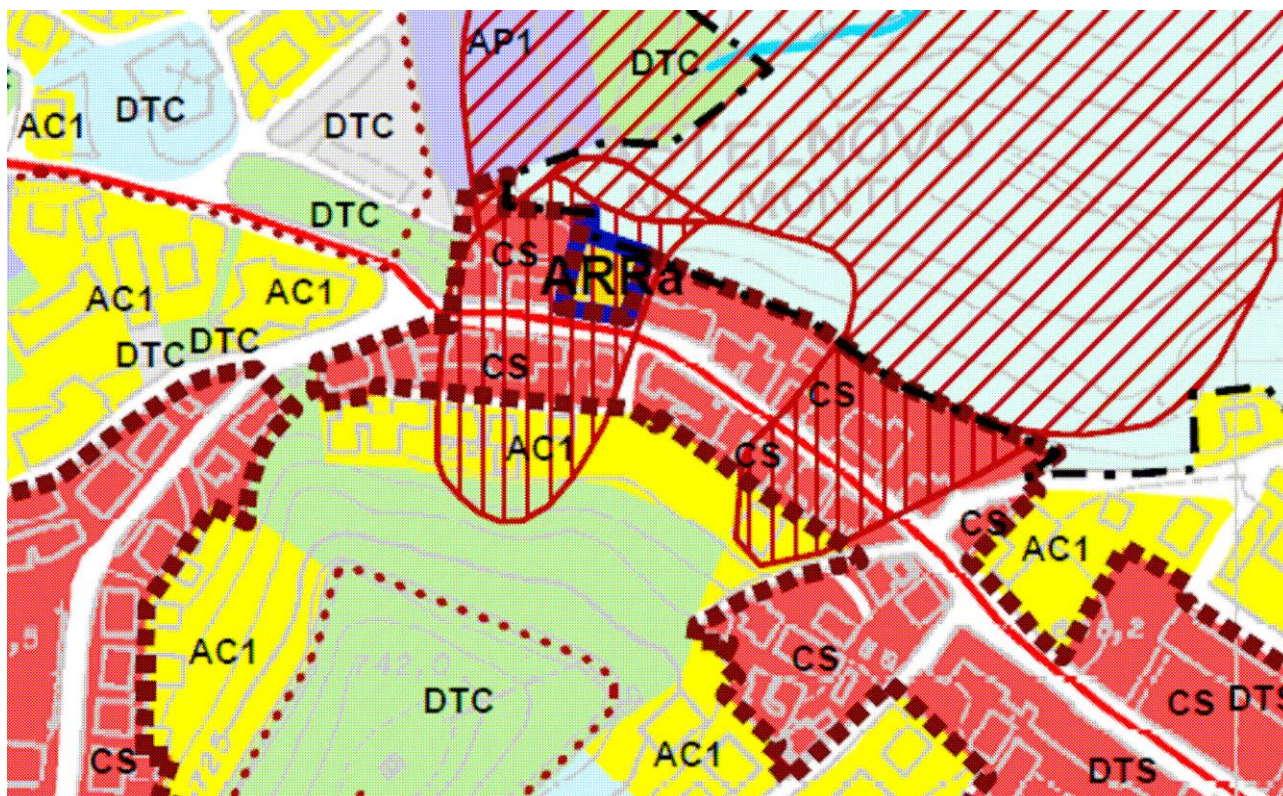
### Valutazione

Trattandosi di un ambito di riqualificazione ARR si valuta positivamente la proposta di darvi attuazione riconoscendo i seguenti valori dell'intervento:

- Incremento della qualità urbana con la saturazione di un vuoto incongruo rispetto alla cortina edificata di via Roma.
- Potenziale valorizzazione del patrimonio architettonico.
- Formazione di nuovi spazi pubblici ad uso comune con funzione socializzante e promotrice degli scambi commerciali di quartiere, stimolazione delle relazioni di vicinato e del senso di appartenenza identitaria.
- Riqualificazione e rigenerazione di una porzione di città modesta per dimensioni, ma importante per collocazione.

In sede di accordo operativo andranno ridefinite le modalità di cessione della capacità edificatoria a disposizione dell'amministrazione comunale, derivante da delocalizzazione dall'ambito NU2a, nonché le dotazioni territoriali ed ambientali e le prestazioni di qualità.

## Stralcio di PSC

**Domanda n. 3)**

*Attuazione secondo stralcio dell'ambito NU1v del PSC*

L'ambito interessa un terreno sito nel settore nord del capoluogo, in via Bellessere, identificato al catasto terreni al foglio 37 mappali 875, 876, 877, 878 parte, 879, 880, 881, 833, 832, 871 parte, 873, 872, 874, con ST di 14.920 mq e potenzialità edificatoria di 1.044 mq di SU.

L'ambito è stato inserito nel 2° POC per un primo stralcio pari al 12,50% della potenzialità edificatoria per 130 mq di SU, in corso di attuazione.

**La proposta.**

Con l'attuale proposta si chiede di attuare un secondo stralcio per 520 mq di SU pari al 50% circa della potenzialità edificatoria, ad uso prevalentemente residenziale, da distribuirsi su due lotti posti in adiacenza alla via Bellessere.

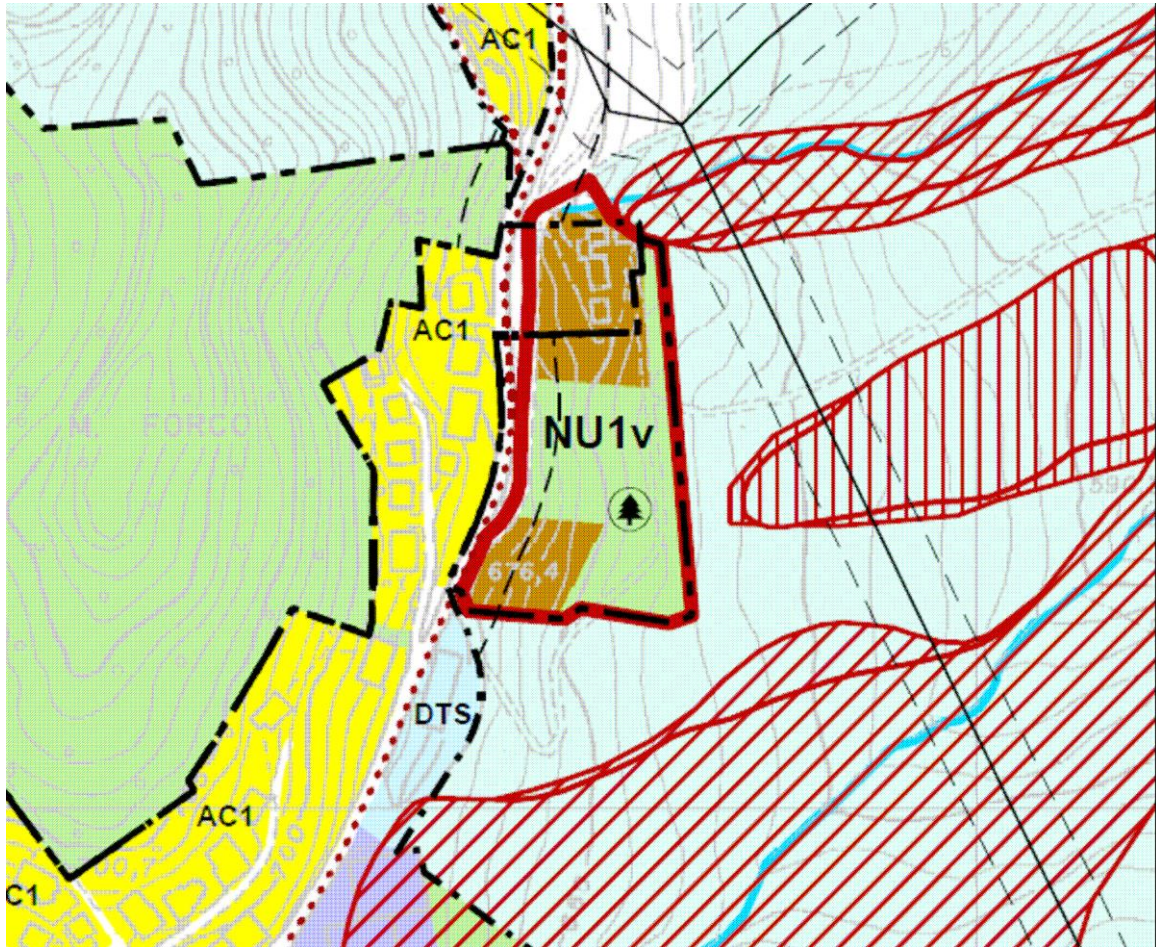
**Valutazione.**

Si valuta positivamente la proposta, poiché l'ambito costituisce una naturale chiusura del margine nord del territorio urbanizzato del capoluogo, ha un ridotto carico insediativo, e consente di poter completare le dotazioni territoriali di via Bellessere con l'estensione del marciapiede (che attualmente termina in corrispondenza del Distaccamento dei Vigili del Fuoco) e la realizzazione di un parcheggio di urbanizzazione primaria.

In sede di accordo operativo andranno definite le dotazioni territoriali ed ambientali e le prestazioni di qualità.



Stralcio di PSC



Castelnovo ne' Monti li 30.04.2020

Il Responsabile  
(Corradini geom. Daniele)