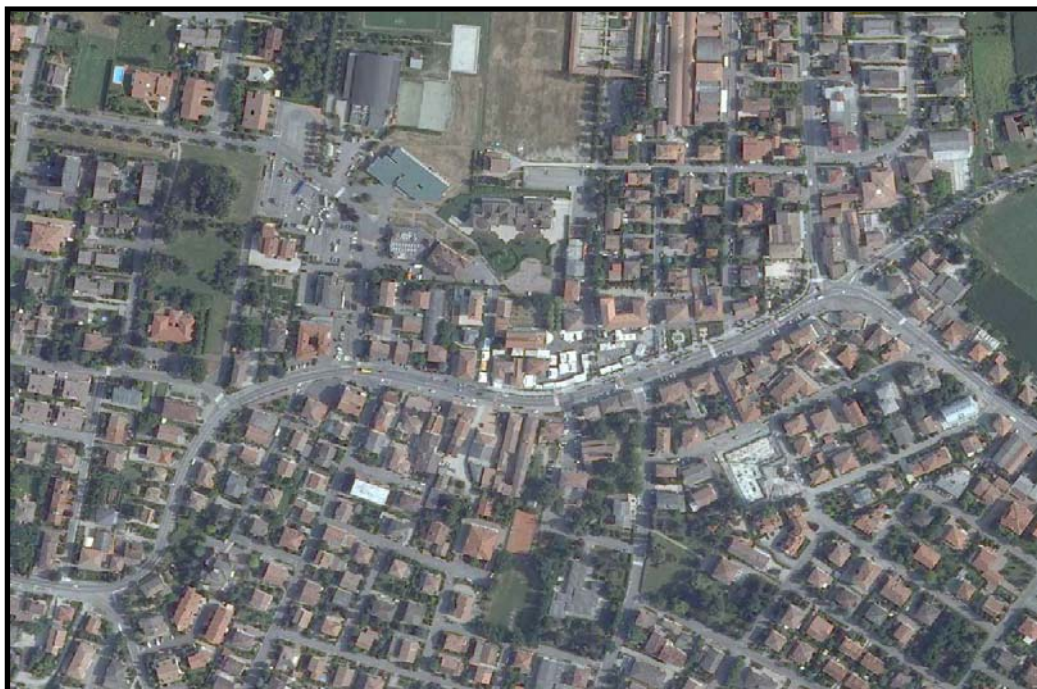




P.S.C.

Piano Strutturale Comunale



ACCORDI ART. 18 LR 20/2000 E ATTI D'OBBLIGO

Progettista

Arch. Paolo Giorgi

Adottato con delibera di CC n. 21 del 16/04/2009

Controdedotto con delibera di CC n. 1 del 24/01/2011

Controdedotto con delibera di CC n. 5 del 29/04/2011

Approvato con delibera di CC n. 30 del 31/08/2011

Il Responsabile Area Tecnica

Geom. Lamberto Lugli

Il Sindaco

Dott. Filippo Molinari

Il Responsabile Servizio Edilizia Privata

Geom. Alberto Annovi

**RELAZIONE RELATIVA AGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE EX-ART 18 L.R.
18/2000 ED AGLI ATTI D'OBBLIGO, SOTTOSCRITTI QUALE PARTE INTEGRANTE E
SOSTANZIALE DEL PSC, CHE COSTITUIRANNO I CONTENUTI DEL PRIMO POC
(con valore di PUA), DENOMINATO "POC DEI SERVIZI" .**

Le analisi condotte nel PSC sul sistema delle Dotazioni Territoriali hanno evidenziato il quadro complessivo di adeguamento dell'offerta necessario alla sostenibilità urbanistica del progetto di trasformazione del territorio comunale prefigurato dal piano nel medio periodo (2020), e relativo ad un incremento dei residenti di circa 1.200 unità, per un totale di circa 8.500 abitanti complessivi al 2020 .

In sintesi la sostenibilità del progetto di trasformazione della città complessivamente prefigurato dal PSC , in termini di dotazione funzionale, richiede la realizzazione dei seguenti interventi sul sistema dei servizi :

- realizzazione di un nuovo plesso Nido-Materna, per un totale di 2 sezioni di nido e 3 di materna, per il quale l'amministrazione ha già individuato la localizzazione nell'area pubblica adiacente all'attuale sede del nido comunale .
- ampliamento della scuola elementare, per un totale di almeno 4 classi, attraverso il recupero dei locali adibiti a biblioteca all'interno della struttura attuale, con contestuale trasferimento di quest'ultima in altra sede (fabbricato dismesso del vecchio municipio o altro di nuova costruzione) .
- ampliamento della attuale scuola media, per almeno 2 classi, all'interno della stessa area di pertinenza della scuola .
- incremento dei posti in casa protetta per anziani, riservati ai cittadini di Medolla all'interno del sistema integrato gestito dall'Unione dei comuni dell'Area Nord (ASP).
- completo recupero e potenziamento della struttura di servizi per anziani di via Grande, che ospita anche alcuni servizi per disabili .
- realizzazione di una "Casa per la Salute"(poliambulatorio specialistico, punto iniettorio, emergenza-urgenza, continuità assistenziale, etc.) in area centrale del capoluogo, anche in forma privata convenzionata, che riunisca le diverse attività sanitarie di secondo livello oggi assenti .
- potenziamento dell'offerta di servizi alla disabilità (anche in termini residenziali) .
- incremento delle aree destinate a Verde Pubblico Attrezzato ed a parcheggi di urbanizzazione primaria, con una localizzazione delle nuove aree maggiormente diffusa nel tessuto urbano consolidato .
- completamento delle attrezzature sportive esistenti , con particolare riferimento alla Palestra comunale, già iniziata e, ad oggi, incompleta ed "a rischio" degrado .

Per quanto riguarda la Sostenibilità Ambientale del PSC rispetto alle sue complessive nuove previsioni di insediamento residenziale, è necessario realizzare circa 15 ha di Forestazione Urbana negli Ambiti di Nuovo Insediamento, soprattutto in funzione del conseguimento degli obiettivi assunti aderendo al Patto Europeo dei sindaci per il Clima (riduzione delle emissioni di CO2 superiore al 20% al 2.020) .

Per quanto riguarda lo "standard aggiuntivo" di Edilizia Sociale , nell'attuazione del PSC sarà necessario garantire il rispetto della percentuale del 20% di alloggi ERS all'interno di ciascun nuovo intervento residenziale, alloggi destinati prioritariamente all'affitto a canoni calmierati per giovani coppie, anziani, lavoratori in mobilità, etc. .

Su questo quadro l'Amministrazione Comunale non è, oggi, in grado di intervenire con efficacia, a causa delle ristrettezze di bilancio determinate dalla "riduzione delle entrate" e dal "patto di stabilità".

Questa situazione è aggravata dal fatto che l'incremento dell'offerta di attrezzature di servizio deve rispondere anche ad una domanda pregressa che, almeno in alcuni settori quali ad esempio quello scolastico, si è già evidenziata in questi ultimi anni, richiedendo una approfondita valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per far fronte a tali emergenze, dunque, l'Amministrazione Comunale ha deciso di utilizzare la "leva urbanistica", anticipando alla fase della predisposizione del PSC la negoziazione pubblico-privato con i possibili soggetti attuatori privati degli interventi, al fine di acquisire una "quota del plusvalore" determinato dalla valorizzazione urbanistica delle aree interessate dalle nuove previsioni di piano, da destinare alla realizzazione delle nuove attrezzature di servizio di interesse generale necessarie.

Anticipare alla fase di redazione del PSC, rispetto alla usuale fase successiva di redazione del POC, la concertazione con gli attuatori privati conferisce all'Amministrazione Comunale un "potere negoziale" certamente superiore.

Le "capacità edificatorie" del piano sono, infatti, in quel momento, ancora in formazione, sia pure all'interno del quadro complessivo di sviluppo sostenibile del territorio comunale prefigurato dal PSC, e ciò consente all'Amministrazione un "margine di negoziazione" certamente più ampio.

Dovendo controdedurre alcune osservazioni riguardanti importanti comparti di attuazione del PSC adottato (in data 19/04/2009), nelle quali i proprietari delle aree interessate si sono dichiarati disponibili a concertare con l'amministrazione diverse modalità attuative, anche attraverso la sottoscrizione di Accordi di Pianificazione ex-art. 18 della L.R. 20/2000, il comune ha, dunque, avviato una attiva fase negoziale, per concertare nuove modalità che consentissero di "far carico" ai soggetti attuatori della realizzazione delle infrastrutture di servizio richieste dal PSC, e non attuabili con le quasi assenti risorse del bilancio comunale.

Si tratta delle seguenti osservazioni:

- Immobiliare Reiter S.p.A., relativa all'Ambito di Riqualficazione AR 1 dell'area Ex-Covalpa;
- Impresa Edile fratelli Tonini S.R.L./Ganzerli Giancarlo, relativa all'Ambito di Nuovo Insedimento AN 3, unitamente a Sgarbi Rosina, proprietaria dell'area con destinazione AVC in via Giardini di Alboino;
- Società D.G. S.R.L., unitamente a Gennari Mario ed altri, relativa alle aree interessate dalla presenza del Salumificio Goldoni in via dei Caduti, in via di dismissione, ed alcune aree in via Matteotti;
- Artioli Mauro, proprietario di un'area collocata a nord dell'incrocio fra la S.s. 12 e la S.p. 468;
- La Società Agricola Tenuta La Rocca S.S., proprietaria dell'area interessata dalla previsione dell'Ambito Produttivo di Nuovo Insedimento APC (ni) 2, in adiacenza con la zona artigianale consolidata lungo la S.s. 12, all'ingresso del paese;
- Guagliumi Franco, proprietario di un'area in sulla S.s. 12 in località Montalbano;
- Stefanini Andrea e Galavotti Simona, proprietari di un'area in via Bruino.

Con tali soggetti l'Amministrazione Comunale ha portato a termine una lunga e complessa fase negoziale, conclusasi con la sottoscrizione di 4 Accordi di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000

e 3 Atti Unilaterali d'Obbligo, ai quali si rimanda per i contenuti specifici, che costituiscono parte integrante e sostanziale del PSC.

Essi consentiranno di realizzare in tempi assai rapidi (entro il 31/12/2013), con oneri a totale carico dei soggetti privati attuatori degli interventi, le seguenti attrezzature di servizio :

- nuovo polo nido-materna, dell'importo di circa 2.100.000 euro
- nuova biblioteca comunale, dell'importo di circa 550.000 euro
- completamento della palestra comunale in via Genova, dell'importo di circa 400.000 euro
- nuovo innesto della S.p. 468 con la S.s. 12, dell'importo di circa 350.000 euro
- ampliamento del cimitero del capoluogo, dell'importo di circa 100.000 euro
- realizzazione di un edificio totalmente ecosostenibile aperto a corsi di formazione per le scuole e le maestranze edili, sia nella fase di realizzazione, che in quella di gestione, quale intervento pilota nell'Area Nord della Provincia di Modena, anche in funzione del perseguimento degli obiettivi del Patto Europeo dei Sindaci per il Clima
- realizzazione di un significativo "Bosco Urbano" di circa 30.000 mq. , quale fondamentale elemento di riduzione dell'inquinamento atmosferico (deposito naturale del carbonio)

Si tratta di un insieme di opere, dell'importo complessivo di più di 3.500.000 euro, a totale carico dei soggetti attuatori privati, che l'Amministrazione Comunale non avrebbe mai potuto realizzare con risorse pubbliche, oggi inesistenti, e necessarie per l'integrazione dell'offerta di Dotazioni di Servizio richiesta dalla popolazione già oggi residente e di futuro insediamento .

Gli interventi previsti dagli Accordi di Pianificazione e dagli Atti d'Obbligo citati costituiranno il primo POC (con valore di PUA) del comune di Medolla , che, come da impegni sottoscritti, sarà adottato contestualmente all'approvazione definitiva del PSC .

Il POC con valore di PUA sarà redatto secondo quanto previsto all'art. 30 della L.R. 20/2000, con le seguenti modalità :

- predisposizione del "DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA" previsto al punto a-bis del comma 2 del citato articolo 30 della L.R. 20/2000 , al fine di individuare un quadro coerente degli obiettivi di interesse generale individuati dall'amministrazione e da assumere alla base del progetto di trasformazione complessiva del territorio comunale prefigurato dal POC per i 5 anni di validità, e dei singoli interventi inseriti nel piano stesso ;
- conferma dei citati Accordi di Pianificazione ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000 e degli Atti d'Obbligo già sottoscritti, in coerenza di quanto previsto nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana ;

Il POC dovrà essere elaborato in coerenza con quanto già previsto dal PSC e dal RUE approvati ed in conformità alle previsioni del PTCP vigente e degli altri strumenti urbanistici sovraordinati .

Questa operazione dovrà essere condotta in piena condivisione preventiva con il Servizio Pianificazione della provincia di Modena , al fine di evitare l'espressione da parte della Provincia stessa di problematiche riserve in sede di espressione del parere al POC adottato .

A tal fine giova ricordare che le più recenti modifiche alla L.R. 20/2000 hanno chiarito definitivamente che è il POC ad attribuire i reali diritti edificatori , intervenendo sul regime delle aree e degli immobili in esso inseriti , all'interno dello scenario strategico complessivo prefigurato dal PSC . Quindi non tutte le aree potenzialmente trasformabili individuate dal PSC stesso devono essere inserite nel POC , anzi , poiché il dimensionamento del PSC è in genere quindicennale , le sue previsioni vanno distribuite in più POC quinquennali , diversi tra di loro , sulla base delle

priorità e delle risorse individuate dall'amministrazione comunale , delle condizioni di mercato date in ogni periodo e delle concrete volontà di intervento degli operatori .

Il DOCUMENTO PROGRAMMATICO per la Qualità Urbana dovrà consentire di valutare l'inserimento di ogni singolo intervento all'interno di una strategia coerente ed unitaria di riqualificazione complessiva della città, che ne definisca per ogni parte riconoscibile e significativa (Ambito) gli obiettivi di interesse generale da assumere nella trasformazione, al fine di garantirne un adeguato livello di qualità urbana.

L'obiettivo è pertanto quello di costruire uno strumento di valutazione ex-ante , che, partendo da una lettura dei bisogni diffusi e condivisi e delle possibili risposte agli stessi , individui le criticità esistenti e/o prevedibili nel periodo di validità del POC (5 anni) e le politiche e gli interventi da mettere in campo per farvi fronte.

Questo strumento dovrà prendere in esame in maniera organica ed integrata la dotazione funzionale, la forma identitaria della città e la sostenibilità urbanistico – ambientale, riferite ad ambiti significativi e riconoscibili nella percezione e nei comportamenti collettivi dei cittadini.

Obiettivo del processo è quello di consentire, per ciascun ambito e per ciascun elemento di qualità urbana, (dotazione funzionale, qualità urbanistica di impianto, sostenibilità urbanistico-ambientale) alla fine della fase di analisi sulla domanda e sull'offerta, l'individuazione degli elementi di criticità emergenti nel periodo, delle conseguenti politiche da perseguire e degli obiettivi di interesse generale da conseguire nell'attuazione dei singoli interventi, anche oggetto della concertazione con i soggetti attuatori privati .

A tal fine si ritiene opportuno verificare la presenza di una chiara identificazione delle seguenti categorie di obiettivi per la riqualificazione complessiva di ciascun ambito:

Obiettivi di riallineamento della dotazione funzionale:

-Incremento/revisione della presenza di attività di servizio.

Obiettivi di ricomposizione della qualità urbanistica di impianto:

-Creazione/rafforzamento di elementi identitari dello spazio pubblico.

Obiettivi di riequilibrio della sostenibilità urbanistico-ambientale:

-Eliminazione del degrado edilizio.

-Miglioramento dell'accessibilità attraverso interventi sul sistema della mobilità.

-Miglioramento dell'assetto delle reti tecnologiche urbane.

-Mitigazione degli impatti ambientali.

-Interventi sulla sicurezza urbana.

-Interventi sulla qualità sociale, anche con riferimento alle politiche abitative ed al modello locale di sviluppo.

Tale obiettivo sarà perseguito attraverso l'individuazione di specifici indicatori quali-quantitativi che consentano di valutare in maniera esplicita e chiara l'impatto di ogni singolo intervento sullo scenario complessivo precedentemente delineato. Un modello che deriva dal confronto fra gli impatti attesi e gli obiettivi di qualità prefissati (valori di Soglia degli indicatori), descritti attraverso gli indicatori assunti, e consente di prefigurare gli esiti di ciascun intervento sul sistema complessivo.

L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE ex-art.18 L.R. 20/2000 rappresenta "il contratto" che regola i rapporti tra i soggetti pubblici e gli operatori privati coinvolti nell'attuazione dei singoli interventi previsti . Esso definisce precisi impegni, risorse, tempi e penali dei diversi soggetti attuatori , oltre alle quantità edilizie da realizzare ed all'assetto urbanistico da realizzare .

Deve avere tra i suoi contenuti fondamentali una verifica preliminare della fattibilità economico/finanziaria dell'intervento , in un corretto equilibrio fra interesse generale (garantito dalla Amministrazione Comunale e individuato preliminarmente nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana) e giusta remunerazione dell'investimento privato, comunque legata ad una previsione credibile delle condizioni generali del mercato edilizio, in termini di costi e ricavi

ipotizzabili, riferita al periodo quinquennale di validità del POC. Se ciò vale necessariamente per la valutazione di investimento dei soggetti privati, è sostanziale anche per la programmazione dell'investimento pubblico rispetto alle politiche di bilancio degli enti coinvolti.

In questo senso tra i suoi contenuti fondamentali c'è anche il cronoprogramma delle fasi di attuazione, il cui mancato rispetto potrebbe far venire meno le condizioni economiche di fattibilità dei programmi e determinare, quindi, il loro fallimento.

Altro elemento sostanziale dell'Accordo di Pianificazione è lo "Schema Urbanistico" dell'intervento, che individua l'assetto plani-altimetrico degli immobili da realizzare/recuperare, le quantità complessive previste sia per gli interventi pubblici che per quelli privati, le rispettive destinazioni d'uso, la collocazione e la natura delle dotazioni territoriali e delle opere di mitigazione ambientale da realizzare.

La presenza dello Schema Urbanistico a monte dei progetti di intervento garantisce, dunque, la piena coerenza della fase attuativa con quanto previsto negli Accordi di Pianificazione e negli Atti d'Obbligo, anche in termini di assetto urbanistico e, quindi, di Qualità Urbana della città concretamente costruita.

Modena dicembre 2010

Il Tecnico Incaricato
Arch. Paolo Giorgi