

Allegato A3: proposte di controdeduzione

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 144 DEL 25/07/2016
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Elisa Iori

Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico	Marco Bertani
approfondimenti disciplinari	Valeria Spinato Andrea Anceschi, Matilde Bianchi, Luca Cingi, Carlotta Morini, Marina Parmiggiani, Sara Pedroni, Paolo Pellati
gruppo di lavoro	Fabrizia Barbieri, Mirna Bedeschi, Antonella Forlè, Maddalena Fortelli, Patrizia Franceschini, Maria Grazia Grasselli, Mariapia Terenziani, Giuseppe Zecchetti
coordinamento amministrativo	Giovanna Vellani Claudia Bortolani, Elena Colli, Cristina Romani, Alessandra Sedezzari

1 - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Decreto n. 271 del 30/12/2016

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A2)

Riserva 1

Espressa in relazione all'art.4.1.1 "Disposizioni generali" adottato.

Il PSC, approvato con Del. di C.C. n.5167/70 del 05/04/2011, definisce all'art.4.1 la città storica e il centro storico ai sensi dell'A-7 della L.R. 20/2000, oltre a richiamare le regole conservative generali di cui al comma 3 del medesimo articolo.

L'art.4.1.1 del RUE, come modificato dalla presente variante, per contro detta disposizioni parzialmente difformi da quanto stabilito dal PSC, oltre a ingenerare incongruenze circa l'ambito territoriale della città storica ove si applicano le regole conservative generali richiamate.

"Tenuto conto che il RUE non può introdurre modifiche (anche normative) alla definizione o perimetrazione del centro storico, né derogare al comma 3 dell'art. A-7 della L.R.20/2000, come recepito dal vigente PSC, si chiede di modificare il comma 3 dell'art.4.1.1 in conformità al PSC, art.4.1 e Tav. 3.2".

ADEGUAMENTO

Si adegua la norma relativa al comma 3 dell'art.4.1.1 della proposta di variante, in conformità a quanto previsto dalle Norme di Attuazione e dall'elaborato P3.2 del PSC, che prevede *"In particolare, sono da programmare nel POC gli interventi non strettamente conservativi che riguardano quelle porzioni del centro storico espressamente individuate nella Tavola 3.2 del PSC come "Porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000", comprendenti parti dell'espansione novecentesca all'interno e all'esterno dei viali di circonvallazione dove, in relazione alla presenza di edifici di epoca recente, non sempre congruamente inseriti nel contesto, ovvero alla opportunità di prevedere operazioni di riordino e qualificazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi collettivi, ricorrono le condizioni per applicare le disposizioni specifiche sopra richiamate. In tali porzioni, per motivi di interesse pubblico il POC può prevedere e definire interventi anche non strettamente conservativi ai fini del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia."*

L'elaborato P 3.2 individua puntualmente gli ambiti, tutti ricompresi all'interno dell'ACS1, in cui può essere necessario applicare le disposizioni specifiche di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000 che consentono, "per motivi di interesse pubblico", di prevedere interventi, che saranno da governare con il POC, anche non strettamente conservativi ai fini del "miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia".

Riserva 2

Espressa in relazione all'art.4.1.2 "Unità di intervento e modalità degli interventi diretti" adottato. Negli ambiti Acs1 e Acs2 si introduce la possibilità di recuperare a titolo non oneroso volumi e superfici accessorie su aree pertinenziali previa presentazione di un progetto unitario di valorizzazione dell'unità fabbricativa o di un progetto di riqualificazione dei fronti.

Si ammette inoltre il recupero di superfetazioni definite "minori", qualora legittimate, ai fini di valorizzare e riqualificare i luoghi storici.

“La norma non definisce in maniera chiara le superfici e i volumi recuperabili su aree pertinenziali né le modalità di recupero degli stessi. Si richiama al riguardo la necessità che gli interventi rispettino i principi della L.R.20/2000 e precisamente dell'art. A-7, come recepiti dal PSC all'art.4.1. Anche la specifica normativa sul recupero delle superfetazioni minori non trova riscontro nei criteri generali di intervento nella città storica stabiliti dal PSC all'art.4.1, che per contro richiama la necessità di valorizzare gli spazi che relazionano storicamente l'edificato storico e le sue diverse parti, anche attraverso l'eliminazione degli elementi incongrui (comma 3).

In ogni caso, il recupero delle superfetazioni minori potrà avvenire solo compatibilmente con la categoria di intervento assegnata all'edificio che, nei casi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, prevede l'eliminazione delle superfetazioni o degli elementi estranei all'organismo edilizio.”

Si chiede di integrare in tal senso l'art.4.1.2.

RISCONTRO

Il RUE 2011 al comma 7 dell'art. 4.1.2 prevedeva già la possibilità di recupero delle superfetazioni definite “minori” in sede di progetto edilizio, previo parere della CQAP. La modifica proposta riguarda esclusivamente la possibilità di recupero di superfetazioni minori *solo se legittimate*, e l'inserimento delle finalità e modalità che devono guidare il recupero edilizio, ovvero *la valorizzazione e riqualificazione dei luoghi storici*. Si fa presente che esiste già all'interno del RUE la categoria d'intervento che prevede il recupero e risanamento delle aree libere, precisamente la categoria 2E. Si precisa inoltre che la non edificabilità delle aree e spazi liberi è rimarcata dalla lettera b del comma 3 dell'art. 4.1.1, in conformità a quanto previsto dalle NA del PSC vigente e alle direttive della L.R. 20/2000.

Si ritiene dunque pienamente conforme e coerente al PSC vigente, la specifica introdotta nell'articolato normativo.

Viene unicamente aggiunta la frase: *“compatibilmente con la categoria di intervento che, nei casi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, dovrà prevedere l'eliminazione delle superfetazioni o degli elementi estranei all'organismo edilizio.”*

Per quanto attiene il recupero dei volumi e delle superfici accessorie, si modifica l'articolo 4.1.2 introducendo un comma *7bis* così declinato:

“7bis. I volumi e le superfici accessorie esistenti e appartenenti a unità immobiliari ricomprese negli ambiti Acs1 e Acs2, se legittimate, potranno essere recuperate, compatibilmente con la categoria di tutela, previo parere della CQAP, alle seguenti condizioni:

- la eventuale conversione in Sa o Su può essere consentita unicamente a seguito della presentazione di un progetto unitario di valorizzazione, di cui al successivo art. 4.1.6, relativo all'unità fabbricativa/unità edilizia nel suo complesso;*
- tali volumi e superfici non devono essere già utilizzati come autorimesse al servizio dell'unità principale;*
- nel caso in cui l'unità fabbricativa/unità edilizia fosse già recuperata, la conversione in Sa o Su di progetto potrà avvenire solo a seguito della presentazione di un progetto di riqualificazione complessivo dei fronti; in tal caso tale conversione in Sa o Su potrà essere consentita con titolo abilitativo non oneroso, se dovuto, nei termini previsti al successivo art. 4.1.7.”*

Riserva 3

Espressa in relazione all'art.4.1.3 - Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento.

La norma stabilisce che, per gli edifici ricadenti in ambiti Acs2 (prima espansione novecentesca), la categoria d'intervento attribuita abbia carattere presuntivo e non prescrittivo e, in particolare per gli edifici in categoria 2B (se non classificati del primo '900) e in cat. 3A, ammette anche interventi diversi sulla base di un'analisi delle trasformazioni storiche succedutesi nel tempo e previo parere della CQAP.

Nel recupero degli edifici non rurali di valore storico-tipologico e testimoniale é ammessa la categoria d'intervento 3B (che esclude demolizione e ricostruzione) a parità di sagoma e sedime a seguito di analisi che attestino la non conservabilità delle componenti originarie e previo parere della CQAP. A tal riguardo si chiede di chiarire la contraddizione apparente.

A seguito delle medesime analisi e previo parere favorevole della CQAP é altresì possibile intervenire mediante Ristrutturazione Edilizia, per costruzioni preesistenti legittimamente in essere negli ambiti Acs1 e Acs2 qualora non rappresentate in tav. 3.1 del RUE.

La scelta di riportare alla scala di progetto edilizio la possibilità di modificare le categorie d'intervento su edifici oggetto di tutela, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico risulta in contrasto con quanto disposto dall'art.A-9, comma 2 della L.R.20/2000 e dal PTCP (allegato 7 NA, punto 7.8), nonché con il ruolo meramente consultivo assegnato alla CQAP dalla L.R.15/2013. Tali norme affidano la determinazione (e variazione) delle categorie d'intervento esclusivamente allo strumento urbanistico, come peraltro il Comune ha intrapreso con la variante al RUE in esame, limitatamente al caso di un fabbricato localizzato in Acs2.

Si chiede pertanto di modificare la norma nel senso suddetto.

RISCONTRO

Si ritiene che l'individuazione fatta dal RUE relativamente alle categorie di tutela 2b e 3 di cui all'art. 4.1.3 assegnate agli edifici di interesse tipologico e testimoniale all'interno dell'ACS2, ovvero gli edifici appartenenti alla prima espansione novecentesca, per la complessità e articolazione delle

tipologie esistenti, sia di carattere presuntivo, ovvero punto di riferimento da cui partire per il recupero dell'immobile. Si ritiene inoltre che solo attraverso un'analisi delle componenti storiche, architettoniche e strutturali può essere consentito un intervento eccedente la categoria di tutela attribuita in prima istanza dal RUE, nel rispetto dunque della caratterizzazione storica dell'edificio e dello stato di effettiva conservabilità dello stesso, consentendo interventi maggiormente coerenti con la natura stessa dell'edificio.

A fronte di un'analisi che attesti la non conservabilità delle strutture, anche a seguito di sopravvenute modifiche prestazionali richieste dalla legislazione nazionale e regionale ai fini del recupero strutturale in un intervento conservativo, è consentito previo parere della CQAP proporre un intervento diverso rispetto a quanto individuato in prima istanza dalle categoria di tutela del RUE. Tale intervento potrà essere fatto solo in relazione ad una categoria di tutela direttamente inferiore, rispetto a quella assegnata in prima istanza dal RUE, con la disciplina particolareggiata.

In conclusione, si ritiene giustificato e quanto mai necessario affidare la valutazione sulla possibilità di interventi qualificanti e volti al recupero di edifici riconosciuti di valore alla CQAP, che pur avendo, per legge un ruolo consultivo, è costituita da professionisti di riconosciuta esperienza e professionalità in grado di fornire valida indicazione progettuale sugli interventi edilizi.

Osservazione 1

Con la variante in esame si ammette l'accorpamento, previo parere favorevole della CQAP, tra unità fabbricative a schiera con tipologia F o tra unità di tipologia F e tipologia N1 (edifici d'angolo) ove dimostrata la coerenza di accorpamento e sulla base di determinato criteri morfologici, formali, architettonici (stabiliti dal comma 6 lett.a,b,c,d).

Si suggerisce di inserire tra i criteri guida degli interventi di accorpamento anche un accurato studio delle unità strutturali, al fine di ridurre la vulnerabilità sismica degli edifici in aggregato.

RISCONTRO

Si accoglie l'osservazione fatta, e si modifica l'art. 4.1.3 comma 6 inserendo la specifica normativa.

Riserva 4

Espressa in relazione all'art.4.1.4 - Destinazioni d'uso e classificazione tipologica.

Nell'ambito Acs1 si introduce una più ampia gamma di usi insediabili in tutte le classi tipologiche (escluso il complesso di origine difensiva), senza ulteriori distinzioni tra i diversi livelli e piani dell'unità fabbricativa, individuando esclusivamente gli usi non ammessi e quelli sottoposti a verifica di ammissibilità o progetto unitario di valorizzazione.

Attraverso un progetto unitario di valorizzazione o l'approvazione di progetti di opere pubbliche o di pubblico interesse é inoltre possibile insediare ulteriori funzioni in deroga a quanto già previsto dalla variante.

Se la scelta di ampliare gli usi insediabili in centro storico é finalizzata all'attivazione di auspicabili processi di riuso e rivitalizzazione, si ritiene tuttavia che l'introduzione, attraverso lo strumento del

progetto unitario di valorizzazione, di ulteriori funzioni in deroga a quelle già ampliate dalla variante adottata e non esplicitamente previste, risulti in contrasto con la legge, poiché non sono osservate le forme di pubblicità, formazione e valutazione dello strumento urbanistico stabilite dall'ordinamento vigente.

Si può qui richiamare che la sopravvenuta legislazione statale e regionale in materia urbanistico-edilizia, ha individuato nel permesso di costruire in deroga, lo strumento cui ricorrere, motivatamente e in casi eccezionali, per attuare interventi di ristrutturazione edilizia e modifica d'uso in deroga alla previsioni dello strumento urbanistico (art.14 DPR 380/2001, così come modificato dalla L.164/2014 e art.20 L.R.15/2013).

ADEGUAMENTO

Si modifica l'art. 4.1.6 comma 1 delle NA, eliminando il richiamo alla possibilità di insediamento di funzioni/usi diversi da quelli declinati all'art. 4.1.4 delle NA stesse. Tale fattispecie, oltre ad essere prevista con la modalità del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 20 della L.R. 15/2013, è ammissibile, per funzioni di interesse pubblico, con le modalità di cui all'art. 1.5.5 comma 5 delle NA del RUE e conseguentemente si elimina dall'art.4.1.4 il comma 4 che consentiva di insediare funzioni diverse da quelle individuate ai commi precedenti del medesimo articolo, tramite l'approvazione di un Progetto Unitario di Valorizzazione.

Riserva 5

Espressa in relazione all'art.4.1.6 Progetti Unitari di valorizzazione.

Viene esteso l'utilizzo del progetto unitario di valorizzazione già contenuto nella normativa previgente e ne vengono definiti i contenuti minimi. In particolare questo strumento è richiesto per:

- insediare medio-grandi strutture di vendita, centri commerciali di vicinato, gallerie e complessi commerciali di vicinato;
- introdurre ulteriori funzioni, in deroga a quelle già ammesse dall'art.4.1.4 purché coerenti col Piano Strategico del Centro Storico;
- accorpate più di tre unità abitative, in deroga a quanto previsto dall'art.4.1.3 ma nel rispetto dei criteri vivi stabiliti;
- modificare le unità minime d'intervento definite all'art.4.1.2;
- recuperare la Sa o la Su in superfetazioni minori o fabbricati accessori insistenti su aree pertinenziali degli ambiti Acs1 e Acs2, come previsto dall'art.4.1.2.

Il progetto unitario può essere presentato anche come richiesta di valutazione preventiva ai sensi della L.R.15/2013.

Come già evidenziato il progetto unitario di valorizzazione non è uno strumento di pianificazione codificato e non segue le procedure di approvazione e di evidenza pubblica proprie degli strumenti di pianificazione. Attraverso tale strumento non è pertanto possibile introdurre modifiche alla disciplina particolareggiata del RUE per il centro storico (né tanto meno al PSC), né prevederne deroghe.

Ad esempio, non si ritiene possibile quanto consentito all'art.4.1.6 che, sempre tramite progetto unitario di valorizzazione, ammette la modifica delle unità minime d'intervento di cui all'art.4.1.2, estendendo quanto già previsto dal RUE vigente, che si limitava alla possibilità di operare sole correzioni di errori materiali alle perimetrazioni delle unità minime d'intervento (unità fabbricative) previo parere della CQAP.

Non si ritiene infine ammissibile l'equiparazione all'istituto della valutazione preventiva, come disciplinata dall'art.21 della L.R.15/2013, essendo tra l'altro le competenze del Comune limitate alla sola definizione dei contenuti della relazione che deve presentare il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione del titolo abilitativo. La valutazione preventiva consente, infatti, di valutare l'ammissibilità dell'intervento con riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria d'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso e non può autorizzare interventi in deroga, i quali devono rientrare nella fattispecie prevista dall'art.20 della L.R.15/2013.

Si chiede di adeguare l'art.4.1.6 alla presente riserva.

ADEGUAMENTO

Si mantiene quanto già previsto nel RUE 2011 relativamente alla correzione del perimetro delle unità minime d'intervento di cui all'art.4.1.2 delle NA, inserita nell'art. 4.1.6 per mero errore materiale. E si elimina il riferimento alla valutazione preventiva di cui all'art. 21 della L.R. 15/2013. Tale riferimento viene eliminato anche nell'art. 4.1.2 comma 3 e 4.1.6 comma 2 delle NA.

Infine per quanto attiene alla Valutazione di Sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT), la Provincia visto il rapporto Istruttorio di ARPAE - Struttura Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di Reggio Emilia esprime parere motivato positivo a condizione che siano apportate le misure di mitigazione e compensazione, nonché gli adeguamenti normativi di seguito riportati:

“(...) con riferimento a quanto previsto dall'art.4.1.6 delle Norme di RUE in merito agli usi insediabili previa approvazione di un progetto unitario di valorizzazione, si chiede di prevedere tra i contenuti minimi di tale progetto una specifica valutazione delle ricadute sulle principali matrici ambientali coinvolte, analogamente a quanto previsto dall'art.4.1.4 per gli usi soggetti a verifica di ammissibilità.”

Si accoglie quanto segnalato e si integra l'art. 4.1.6 relativamente agli usi insediabili tramite progetto unitario di valorizzazione, con le specifiche valutazioni delle ricadute sulle principali matrici ambientali coinvolte come previsto nell'art. 4.1.4 comma 2.

2 - AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE DI REGGIO EMILIA (AUSL)

(Prot. 0078333 del 21/09/2016)

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A2)

Parere

Gli obiettivi fissati per la variante risultano condivisibili, sia per quanto riguarda l'individuazione dell'Asse Urbano Portante e Rilevante e la scelta di limitare o escludere su tali viabilità i cambi d'uso ad autorimessa nei locali posti a piano terra (per cui azione complementare potrebbe essere la promozione dell'insediamento di attività artigianali e di servizio funzionali alla ciclabilità urbana), sia la revisione dell'art. 4.1.4, che consente un controllo migliore e più attento dei cambi d'uso, prevedendo anche per alcuni usi la verifica di ammissibilità.

Si propongono alcune integrazioni per l'art. 4.1.5:

- 1) comma 18: integrazione al periodo in cui si trattano gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione con il seguente testo “ la loro collocazione dovrà inoltre tenere conto delle necessità di non arrecare disagio alle unità immobiliari limitrofe quanto ad emissioni acustiche, vibrazioni, odori, alterazioni delle condizioni microclimatiche locali”;
- 2) comma 19: estensione delle prescrizioni anche alle linee ed agli elementi per la trasmissione dati e le telecomunicazioni (es. microcelle, impianti wifi, etc.);
- 3) comma 23: necessità di prevedere che negli interventi di sostituzione delle pavimentazioni, qualora l'utilizzo di materiali tipici prescritti dalla norma non consenta di raggiungere caratteristiche prestazionali conformi alla normativa sulle barriere architettoniche, i progetti di intervento contengano la definizione di percorsi nei quali siano individuate soluzioni progettuali od utilizzati materiali diversi, seppur coerenti dal punto di vista formale con il progetto complessivo, che consentano condizioni di accessibilità congrue con gli usi insediati.

RISCONTRO

In riferimento al contributo espresso, si prende atto delle considerazioni esplicitate.

In merito al punto 1: accolto

L'art. 4.1.5 al punto 18 viene integrato con la seguente dicitura apposta al comma 2: *“La collocazione di tali apparecchi dovrà inoltre tenere conto della necessità di non arrecare disagio alle unità immobiliari limitrofe quanto ad emissioni acustiche, vibrazioni, odori, alterazioni delle condizioni microclimatiche locali.”*

In merito al punto 2: accolto

L'art. 4.1.5 al punto 19 viene modificato al primo comma nel seguente modo: *“Nei casi di riqualificazione delle facciate di edifici sottoposti a categoria di tutela 1 e 2 è prescritto il riordino organico dei cavi e delle condotte della rete elettrica, telefonica e della rete Wireless, attualmente esposti nel prospetto principale, previa verifica di fattibilità presso l'ente gestore da parte del soggetto attuatore, in modo da rendere pienamente leggibile la composizione architettonica di facciata e, nel contempo, occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi”.*

In merito al punto 3: accolto

Dal momento che la considerazione espressa nel parere dell'AUSL é assolutamente condivisibile si modifica l'art. 4.1.5 punto 23 comma 1 nel seguente modo: *“Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate, nel rispetto, sia nelle progettazioni che nell'uso dei*

materiali e quindi dal punto vista edilizio e prestazionale, della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, (L.13/89 e D.M. 236/89), consentendo di individuare soluzioni atte a garantire il criterio dell'accessibilità in relazione alle funzioni insediate.”

2 - AGENZIA PREVENZIONE AMBIENTE ENERGIA EMILIA - ROMAGNA (ARPAE)

(Prot. 0089525 del 01/12/2016)

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A2)

Parere

Favorevole con le seguenti osservazioni;

valutare attentamente l'insediamento dei nuovi usi nella città storica in relazione agli impatti ambientali e in particolare l'impatto acustico, e monitorare le variazioni di destinazione d'uso in occasione di variazione delle attività; in tal caso sia valutata la possibilità di presentare valutazioni previsionali.

RISCONTRO

In riferimento al contributo espresso, si precisa che le norme vigenti del RUE 2011, ammettevano per talune unità, alcune delle funzioni che la presente variante assoggetta a verifica di ammissibilità, tra cui gli usi b.12, b.15, b16. Inoltre così come previsto dall'art. 21 della L.R. 15/2013 è sempre possibile richiedere la valutazione preventiva degli interventi edilizi.

Condividendo la valutazione relativa alla necessità di verificare in modo puntuale alcuni impatti potenzialmente collegati all'insediabilità di talune funzioni, si ritiene opportuno integrare l'art.4.1.4 come segue:

“(…)

Usi soggetti a verifica di ammissibilità: l'insediamento, con o senza opere, delle funzioni b10.4, b 11.1, b12, b13, b14, b15 e b16 è ammesso unicamente previa valutazione degli impatti di cui ai punti successivi:

- *impatto sulla mobilità e sul traffico: studio relativo all'insediamento proposto redatto secondo le modalità previste dal regolamento viario vigente;*
- *impatto su rete e impianti di approvvigionamento idrico con assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore;*
- *impatto su rete e impianti fognari con assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore;*
- *impatto su reti e impianti di distribuzione dell'energia elettrica e reti di teleriscaldamento con assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore;*
- *impatto sulle reti e impianti di distribuzione del gas con assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore;*
- *impatto sulle reti e impianti per la raccolta dei rifiuti urbani: stima della quantità e del tipo di rifiuti prodotti e adozione di adeguate soluzioni progettuali;*
- *impatto sul rumore: esame dei caratteri specifici dell'attività con documentazione acustica adeguata che dimostri la compatibilità dell'uso in relazione al contesto d'inserimento.”*

3 - SERVIZI INTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

(Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana - PG 76558/2016 del 24/10/2016)

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A1)

Si configura sostanzialmente come il compendio di precisazioni e/o adeguamenti degli elaborati normativi adottati con la variante, correzioni di inesattezze e imprecisioni, nonché necessità di apportare perfezionamenti e/o integrazioni, non sostanziali, all'apparato disciplinare.

Correzione di imprecisioni, refusi, errori materiali e di battitura.

Trattasi di correzioni di imprecisioni, refusi, errori materiali e di battitura, che non incidono sul contenuto concettuale e sostanziale della normativa, ma si concretano in inesattezze della rappresentazione testuale.

Adeguamenti ed integrazioni

Trattasi di adeguamenti ed integrazioni, precisazioni e specificazioni, che si ritiene necessario apportate all'apparato disciplinare per meglio tradurre nel testo disciplinare le indicazioni strategiche da perseguire.

In particolare le principali tematiche che necessitano di tali specificazioni o approfondimenti disciplinari sono le seguenti:

- termini e modalità di redazione del Progetto Unitario di Valorizzazione;*
- casi di possibilità di recupero delle superfetazioni insistenti sulle aree pertinenziali;*
- insediamento di usi e funzioni in relazione alle definizioni contenute nell'art.1.6.1 delle NA del RUE con riferimento ai diversi ambiti della città storica;*
- applicazioni normative per la realizzazione di terrazzi in falda;*
- normativa del Capo 4.1 e coordinamento con l'allegato all'art. 9 della LR 15/2013 e con la tavola 3.1 "Disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici";*
- limitazioni agli usi insediabili di cui all'Art.4.1.4.*

RISCONTRO

Il testo normativo controdedotto e la proposta di controdeduzione degli elaborati cartografici R3.1 e R5, nonché del testo di ValSAT, riportano la disciplina di RUE derivante dall'accoglimento delle osservazioni sopra riportate.

4 - PRIVATI

OSSERVAZIONE 1

PG 76557/2016 del 24/10/2016 presentata da Arch. Massimo Casolari

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A1)

Si richiede che l'Amministrazione Comunale inserisca all'art. 4.1.5 - Criteri generali di intervento sugli edifici del Centro Storico e sugli edifici tutelati esterni al Centro Storico, comma 7 Collegamenti verticali, la possibilità di inserire un vano ascensore, non pregiudicante le caratteristiche architettoniche della facciata e soprattutto se tale inserimento viene richiesto ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, in cavedi o cortili interni anche se questi non risultino essere chiusi su tutti i lati, ma abbiano un lato parzialmente chiuso (ad es. muri di recinzione). Tale richiesta risulta necessaria per superare la normativa in vigore che si limita ad indicare "cavedi o cortili interni" senza specificare il numero dei lati chiusi e che attualmente viene interpretata come "cortili chiusi sui quattro lati".

RISCONTRO Proposta di controdeduzione: non accolta

Si ritiene che, pur condividendo pienamente la necessità di adeguare gli edifici storici alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche per consentire una piena accessibilità e abitabilità degli stessi, la prospezione dagli spazi pubblici o di uso pubblico di volumetrie di nuova costruzione, come gli impianti di risalita verticali, non sia coerente in linea generale con i principi di tutela e salvaguardia del patrimonio del centro storico e degli edifici vincolati interni ed esterni a tale ambito. Si ritiene inoltre che le modalità architettoniche per la risoluzione del problema delle barriere architettoniche debbano essere risolte prevalentemente all'interno dell'edificio stesso. Pertanto si ritiene non accoglibile l'osservazione presentata.

OSSERVAZIONE 2

PG 76678/2016 del 24/10/2016 presentata da Italia Nostra Onlus

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A1)

Punto 1(b) *Si chiede di perfezionare il ruolo della CQAP imponendo sopralluoghi sistematici, soprattutto nei casi considerati di non recuperabilità e quindi di demolizione e ricostruzione, facendo riferimento, in particolare, all'art.4.6.4 del paragrafo 3. Si sollecita inoltre ad inserire all'interno della Commissione figure professionali rappresentative delle Associazioni quali Italia Nostra, FAI etc..., esigendo un maggiore rigore nel valutare i progetti di recupero e di riqualificazione delle facciate, che non si limitino ad un approccio facilmente decorativo e ad equivoci di rifacimento secondo stilemi di fantasia.*

RISCONTRO Punto 1(b): non accolto

La composizione e il funzionamento della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio sono regolati dall'art.6 della L.R. 15/2013, dalle Norme di Attuazione del RUE al capo 5.4, nonché dall'Allegato C di tale elaborato. Per sua natura la CQAP, essendo una commissione consultiva del Comune, è composta da tecnici rappresentanti degli Ordini Professionali, di qualificata esperienza

individuati attraverso bando pubblico, con piena autonomia di giudizio e di valutazione dei meriti architettonici e della qualità compositiva delle progettazioni, nonché del loro inserimento nel contesto ambientale, inteso nella sua più ampia accezione di valore storico e culturale. E' compito dei componenti della CQAP valutare quali strumenti porre in atto, comprensivi della possibilità di effettuare sopralluoghi sistematici o meno, così come di avvalersi della presenza del tecnico incaricato del progetto, onde pervenire ad una valutazione approfondita e responsabile; e così tale ruolo deve esplicitarsi, a garanzia della sua valenza di organo indipendente ed autonomo rispetto al Comune.

Si sottolinea inoltre che per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio storico-tipologico e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nell'AcS1 e AcS2, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto all'attribuzione alle diverse unità di intervento o ai diversi corpi di fabbrica di una determinata categoria e sottocategoria di tutela stabilita sulla base di elementi quali: la specifica ricerca storica, l'identità tipologica, la qualità morfologica e il valore relazionale con il tessuto circostante.

L'intervento di demolizione e ricostruzione, tramite la RE, è quindi possibile solo per gli edifici non assoggettati a una specifica categoria/sottocategoria di tutela e per gli edifici individuati in categoria di tutela 3A e 3B nei seguenti termini: *"l'intervento non può comunque, per le categorie di tutela 3A e 3B, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele.*

I lavori di ristrutturazione edilizia per interventi in unità di categoria 3A e 3B non possono avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA (art. 15 comma 1 L.R. 15/2013)".

L'applicazione della categoria d'intervento RE, nella sua accezione di demolizione e ricostruzione, risulta di conseguenza fortemente controllata dal combinato disposto degli articoli afferenti il Capo 4.1, il Capo 4.6, citato nell'osservazione ma non oggetto della presente variante, e il Capo 4.7 delle Norme di Attuazione del RUE, così come predisposte nel presente testo normativo aggiornato e dalla recente modifica approvata con DCC ID n.143 del 25/07/2016.

Punto 2(b) *Si chiede di predisporre urgentemente la mappatura dei negozi e/o delle attività storiche che presentano connotati di pregio e unicità, eventualmente ascrivibili all'interno delle schedature dell'IBC quali elementi rilevanti da conservare e salvaguardare; in particolare si richiede la tutela e la conservazione di arredi, vetrine e/o attività stesse.*

RISCONTRO Punto 2(b): parzialmente accolto

La mappatura dei negozi storici e delle relative vetrine che ne costituiscono elementi di visibilità e di riconoscibilità in relazione allo spazio pubblico, costituisce un approfondimento della schedatura degli immobili che verrà introdotta nel Piano del Colore in fase di elaborazione. Si precisa che esiste già all'interno della normativa del RUE un punto specifico a tutela delle vetrine e degli arredi storici. Per meglio specificare quanto già precedente normato, si integra il punto 16 dell'art. 4.1.5 nel seguente modo:

“16. Vetrine e arredi

Le vetrine corrispondenti ad impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate. Ove siano presenti arredi interni di valore storico e testimoniale dovranno essere conservati e restaurati.

Per le vetrine fornite di strutture ed elementi di arredo pregevoli sotto il profilo storico e testimoniale, gli interventi consentiti dovranno prevedere:

- il restauro e il ripristino filologico delle diverse strutture;*
- la manutenzione, senza modificazione dei materiali esistenti, degli elementi caratterizzanti quali ad esempio le insegne e le chiusure.*

(...)”

Punto 3(b) *Si chiede di normare l'uso degli interrati.*

RISCONTRO Punto 3(b): parzialmente accolto

Una delle considerazioni più significative nella predisposizione della presente variante e di conseguenza degli obiettivi perseguiti, consiste nella facoltà di insediamento, per tutte le classi tipologiche, ad esclusione della C, appartenenti all'ambito Acs1, di tutte le funzioni ammesse nei seguenti termini (art.4.1.4): *“tutte le funzioni residenziali A); di servizio e terziarie B); alberghiere E) (esclusivamente per le funzioni e1 ed e2); qualora siano rispettati i requisiti igienici e di sicurezza”,* con alcuni limiti imposti per determinate funzioni; di conseguenza la destinazione d'uso non trova nella norma adottata, a differenza della norma precedente e in particolare per l'ambito Acs1, una diversificazione per i piani interrati e una correlazione univoca con le funzioni allocate ai piani superiori, una volta ottenuti i pareri favorevoli dal punto di vista sanitario e di sicurezza.

L'entrata in vigore della Delibera di Giunta Regionale n°1300/2016 reintroduce il tema della correlazione dei piani interrati quali "accessori" alla funzione principale; in effetti nella maggior parte dei casi tali piani presentano le caratteristiche individuate per stabilire se un manufatto edilizio possa o meno rientrare nella definizione di "pertinenza" urbanistico - edilizia e precisamente: a) *nesso oggettivo, strumentale e funzionale con la “destinazione d'uso” principale;* b) *possesso, per natura e struttura, di un'unica funzione di destinazione;* c) *non utilizzabilità economica in modo diverso;* d) *accessibilità da un edificio preesistente;* e) *assenza di un autonomo valore di mercato.*

Si accoglie l'osservazione presentata in osservanza della DGR 1300/2016, inserendo all'art. 4.1.4: *“i locali posti al piano seminterrato ed interrato possono essere adibiti a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori”.*

Punto 4(b) *Si chiede di precisare gli indirizzi di tutela e le rispettive norme per l'edilizia novecentesca.*

RISCONTRO Punto 4(b): implicitamente accolto

Le norme del Capo 4.1, in combinato disposto con le norme dei capi 4.6 e 4.7, nonché con la cartografia di riferimento del RUE e in particolare gli elaborati R2.1.1 e R2.1.2, esplicitano la tutela imposta per gli edifici e complessi di seguito elencati: edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, per i centri storici e i nuclei di impianto storico, per gli edifici di valore storico - architettonico, culturale e testimoniale, per le testimonianze significative dell'architettura moderna segnalate quali meritevoli

dall'Istituto per i Beni Artistici Culturali e Naturali della Regione Emilia Romagna (IBC). L'IBC nello specifico ha condotto una mappatura e schedatura delle architetture moderne meritevoli di tutela su tutto il territorio regionale, e la norma riprende tale ricerca, individuando puntualmente tali architetture e sottoponendole ad un regime di tutela e valorizzazione specifico. Si ritiene la norma sufficientemente esaustiva e coerente con le politiche di tutela e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico.

Segue nella osservazione il punto c) "preoccupa" di cui si esaminano comunque le implicazioni normative

L'osservazione pone in rilievo come elemento di problematicità il rafforzamento nella norma adottata dell'importanza attribuita ai "Progetti di valorizzazione unitari" e ai "Progetti di valorizzazione commerciale", per l'ampia facoltà di deroga che, a detta dell'osservante, potrebbe consentire di travisare gli obiettivi di riqualificazione dell'esistente, ritenendo che la valutazione di tali Progetti, demandata ai pareri di CQAP, Soprintendenza e Commissione Comunale (art.4.1.6), quest'ultima in particolare da convocarsi per l'inserimento dell'uso b11.2 (medio - grandi strutture di vendita) e di usi diversi da quelli consentiti, possa comportare l'assenza di ulteriori confronti con la comunità.

RISCONTRO

In merito a tali considerazioni si specifica che il rafforzamento del ruolo dei progetti di valorizzazione è conseguente alla volontà di coordinare gli interventi pubblici e privati in particolare nella Città Storica e di indirizzare i progetti elaborati dai tecnici incaricati dai privati verso gli obiettivi posti dal Comune e verso una più attenta considerazione delle connessioni tra spazio privato e spazio pubblico, nonché una maggiore coerenza architettonica, cogliendo al contempo le opportunità offerte dalla norma adottata; ciò non preclude la partecipazione e il coinvolgimento della popolazione in termini di analisi della funzionalità urbana e del miglioramento della qualità della vita nel suo complesso.

In relazione alle deroghe evidenziate si specifica che quelle inerenti l'aumento delle volumetrie preesistenti sono limitate alle porzioni del centro storico individuate nel PSC nell'elaborato P3.2 all'interno delle quali, ricorrono le condizioni in cui può essere necessario applicare le disposizioni specifiche di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000 che consentono, "per motivi di interesse pubblico", di prevedere interventi, che saranno da governare con il POC, anche non strettamente conservativi ai fini del "miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia". Tale norma è dunque già prevista e cartografata dal PSC approvato.

In relazione invece alla dotazione di standard si precisa che, in linea con quanto la nuova legge regionale sta disciplinando in termini di diversificazione della dotazione di standard pubblici in tessuti esistenti fortemente attrezzati come nel caso del centro storico, la premialità introdotta consente di prefigurare il recupero delle piccole unità fabbricative, se non delle singole unità immobiliari e in tale ottica consente lo scomputo della monetizzazione degli standard nel caso di interventi di natura conservativa (MS, RRC, RS), ristrutturazione edilizia e cambio d'uso solo per gli

usi a1, b1, b2 e b5 all'interno dell'Acs1, mentre per le strutture commerciali tale possibile riduzione dei parcheggi, senza corrispettiva monetizzazione è applicabile solo *“nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita legittimamente in essere, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle piccole-medie strutture di vendita (Sv minore o uguale a 1.500 mq)”*.

Si procede con la disamina dei successivi punti

Punto 1(d) *Si propone di estendere le forme di premialità, in relazione allo scomputo degli oneri, anche alle frazioni e agli edifici isolati sparsi nel territorio che presentano valori tipologici e testimoniali meritevoli di conservazione e in particolare delle case coloniche, dei complessi rurali, delle dimore padronali.*

A tale proposito si suggerisce la istituzione di apposita commissione in grado di suggerire le linee di intervento sinergiche, in quanto sostenute da Comune e Regione, a sostegno della complessa operazione di recupero.

RISCONTRO Punto 1(d): non accolto

L'obiettivo della presente variante consiste nel concentrare le possibilità di premialità sul recupero e la valorizzazione della Città Storica, in quanto ambito che deve assumere nuovamente il ruolo di attrattore e di nucleo centrale, da cui si dipartono e attorno a cui gravitano le altre centralità territoriali. L'importanza della riqualificazione dei complessi rurali e dei nuclei storici minori altrettanto significativa, è già stata oggetto di specifica variante normativa e grafica sempre finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione del tessuto storico esistente. Per quanto attiene le linee di intervento strategiche sulla città storica, si segnala che è stato approvato il Piano Strategico del Centro storico, di cui la presente variante è azione centrale, Piano approvato a seguito di un percorso di condivisione ampio e partecipato. Non è pertinente della presente variante, che si occupa degli aspetti strutturali del governo del territorio, istituire commissioni per individuare linee di assetto strategiche che appartengono a diversi livelli di pianificazione e programmazione.

Si fa presente che l'Amministrazione ha predisposto già incentivi finalizzati alla rigenerazione dell'esistente su tutto il territorio comunale, e in particolare:

- con deliberazione di Consiglio Comunale PG.n. 4493/19 del 10/02/2014 avente ad oggetto: “interventi per il territorio e la semplificazione in campo edilizio ed agevolazioni per le imprese - modifiche al regolamento comunale per il rilascio delle concessioni e per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche” era stata prevista la diminuzione del valore da corrispondere a titolo di monetizzazione dei parcheggi di uso pubblico richiesto per gli interventi edilizi nel territorio rurale, nel centro storico, e nell'ambito di riqualificazione AR 9- zona Stazione;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D.n.195 del 26/10/2015 si è dato seguito all'indirizzo intrapreso con la delibera di cui sopra e sono state approvate specifiche misure per incentivare il processo di rigenerazione urbana e agevolare interventi di recupero e ristrutturazione della città esistente, fino al 31.12.2018. Tra queste, oltre la riduzioni agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si è estesa la riduzione della monetizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico (P2) anche all'ambito di riqualificazione AR 10 Santa Croce.

Punto 2(d) *Si chiede di definire il Piano del Colore.*

RISCONTRO Punto 2(d): non pertinente

Il Piano del Colore costituisce una delle priorità che il Servizio Rigenerazione si è posto per l'anno 2017, quale revisione ragionata dello studio del piano del colore già agli atti del servizio. Lo strumento perseguirà i criteri di qualità architettonica e decoro edilizio; non è contenuto, né può esserlo nella presente variante, in quanto strumento settoriale del RUE.

Punto 3(d) *Si chiede di inserire nelle tavole del RUE gli immobili individuati dall'IBC, semmai richiedendone la precisazione e l'estensione della mappatura.*

RISCONTRO Punto 3(d): implicitamente accolto vedi controdeduzione al punto 4(b)

Gli immobili che sono stati individuati come meritevoli di tutela da parte dell'IBC sono mappati nelle cartografie del RUE e oggetto di specifica normativa.

Punto 4(d) *Si richiede di porre attenzione ai casi in cui è consentita la Demolizione e Ricostruzione (e categorie 3), ed agli interventi di nuova costruzione evitando scelte mimetiche o semplicistiche, richiedendo la qualità architettonica e attuandone una scrupolosa verifica in sede di CQAP.*

RISCONTRO Punto 4(d): implicitamente accolto vedi controdeduzione al punto 1(b).

Punto 5(d) *Si chiede di favorire la costruzione di piccoli autosilo in luogo di edifici ricadenti nella categoria 3.*

RISCONTRO Punto 5(d): implicitamente accolto

La norma prevede quanto prefigurato nella osservazione presentata in termini molto simili, anche se attuabile solo all'interno dell'Acs 1: "L'insediamento dell'uso b8, o la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali P1, in autorimesse ad impianto multipiano con parcheggi meccanici automatici o semiautomatici o a rampe, è consentito unicamente nelle unità fabbricative individuate in categoria di tutela 3 all'interno dell'ambito Acs1. Nel caso di interventi di RE con insediamento dell'uso b8 o la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali P1 sarà richiesto un atto d'obbligo per regolare le forme di affitto/vendita dei parcheggi".

Punto 6(d) *Si chiede di favorire la permanenza dei piccoli esercizi commerciali ad uso alimentare, contrastando a priori le funzioni commerciali a forte concorso di pubblico.*

RISCONTRO Punto 6(d): implicitamente accolto

La norma tende a salvaguardare le funzioni afferenti il piccolo commercio, soprattutto di natura alimentare, privilegiando in modo particolare gli assi storici che ne hanno strutturato il consolidarsi nel tempo dal punto di vista storico e edilizio; a tale proposito si è ritenuto rafforzare la normativa in tal senso modificando il comma 2 dell'art.4.1.4 e in particolare specificando quanto segue:

"Per tutte le classi tipologiche, ad esclusione della C, appartenenti all'ambito Acs1 sono ammesse tutte le funzioni residenziali A); di servizio e terziarie B); alberghiere E) (esclusivamente per le funzioni e1 ed e2); qualora siano rispettati i requisiti igienici e di sicurezza, con i seguenti limiti: (...)

- sulle strade individuate nella tavola R5 il cambio d'uso di immobili in cui siano insediate le funzioni b1, b2, b5.1 (limitatamente all'artigianato alimentare e dei servizi alla persona) nei locali posti al*

piano terra, se affacciati su tali viabilità e ad esclusione di semplici finestre, è ammesso solo nel caso di insediamento alle medesime funzioni b1, b2, b5.1 (limitatamente all'artigianato alimentare e dei servizi alla persona), ad esclusione di phone center e internet point; (...)

Punto 7(d) *Si chiede di favorire l'uso consolidato dei mercati a "km 0" e mercati alimentari, imponendo calendari settimanali rigorosi, trattandosi di spazi pubblici e collettivi, oltreché di beni culturali, garantendone l'utilizzo a disposizione della comunità e dei turisti.*

RISCONTRO Punto 7(d): non pertinente

L'osservazione appare in gran parte condivisibile anche se non si ritiene pertinente alla presente variante. Si sottolinea inoltre che tale obiettivo costituisce una delle Aree Tematiche di lavoro del Piano Strategico per il Centro Storico.

Punto 8(d) *Si chiede, in merito alla riqualificazione delle facciate, di ridimensionare la proposta di "scomputo degli oneri", soprattutto in caso di variazione da SNR a SU, privilegiando gli interventi dei singoli privati, avendo cura di non favorire eccessivamente operazioni speculative. Si chiede inoltre di estendere tale premialità ad interventi che ineriscano esclusivamente il restauro della facciata, considerando preferibile un bonus proporzionale alle spese dirette di riqualificazione della facciata stessa, consentendo che anche la manutenzione ordinaria, correlata al Piano del Colore, sia considerato intervento meritevole di premialità.*

RISCONTRO Punto 8(d): non accolto

Le premialità che sono state poste in norma non agevolano le operazioni speculative in quanto si riferiscono a superfici che non possono rivestire il carattere di superfetazione, non hanno quindi volumetrie tali da essere riscontrabili cartograficamente, il recupero delle stesse é strettamente correlato alla valutazione della progettazione esecutiva, avvallata dal parere della CQAP. In modo particolare la norma prevede appositamente per la riqualificazione delle facciate, un articolo ex-novo (art.4.1.7 Riqualificazione delle facciate), che ne valorizza il recupero, introducendo la proporzionalità tra le superfici interne e di facciata contestualmente riqualificate. Si rammenta inoltre a tale proposito il bando per la riqualificazione delle facciate degli edifici e relativi contributi previsto nel bilancio 2017.

Punto 9 (d) *Si chiede che lo scomputo oneri ipotizzato nel testo normativo non sia applicato in caso di superfetazioni (in riferimento all'art.4.1.6).*

RISCONTRO Punto 9 (d): accolto

Si tratta di un mero errore nell'utilizzo della terminologia che si è provveduto a formulare diversamente all'art.4.1.6 nel seguente modo:

"1. Al fine di favorire interventi diretti al miglioramento della vivibilità e della qualità ambientale della città storica, alla sua riqualificazione, allo sviluppo delle attività economiche, di aggregazione sociale e di richiamo commerciale, alla valorizzazione del tessuto storico e del riuso del patrimonio edilizio in una prospettiva di tutela dinamica che sia in grado di declinare nell'attualità la memoria storica, potranno essere predisposti Progetti Unitari di Valorizzazione, riferiti ad una o più unità fabbricative, mediante i quali proporre: (...)

~~- il recupero di in Sa o Su in superfetazioni minori o fabbricati accessori di volumi e superfici accessorie di cui all'art. 4.1.2 comma 7bis."~~

Punto 10 (d) Si chiede di limitare il Governo del POC, quale occasione di dialogo e partecipazione per la comunità, favorendo il dibattito e il confronto per gli interventi maggiori e per sollecitare i singoli al restauro delle proprietà.

RISCONTRO Punto 10 (d): non pertinente

Si rammenta che il TITOLO IV del RUE, di cui è parte il Capo 4.1 oggetto della presente variante, regola gli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC. Nello specifico negli articoli costituenti il Capo 4.1, il riferimento al POC è introdotto in queste particolari formulazioni: per gli ambiti espressamente individuati nella Tav. P3.2 del PSC; per quanto intrinsecamente consentito dal PSC e non dal RUE, in relazione all'attuazione del POC stesso; per la Categoria di intervento 2E riconducibile al recupero e risanamento delle aree libere. In tal caso: "Gli edifici urbanisticamente incongrui che ricadono in queste aree storicamente libere, potranno essere oggetto di specifici programmi di demolizione e rilocalizzazione delle relative cubature programmabili in sede di POC. Tali interventi sono tesi a valorizzare gli aspetti urbanistici ed architettonici dell'ambiente anche mediante l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi".

Il Governo del POC è quindi proprio degli interventi di maggiore consistenza, in genere oggetto di strumentazione attuativa, con le relative fasi di partecipazione e condivisione con la collettività.

Punto 11 (d) Si chiede di assumere l'istituto e la prassi del concorso di pubblica evidenza per ogni intervento pubblico ad ogni scala, sin dalle prime fasi e per la definizione del concept, che dovrà ricomprendere le procedure di partecipazione attiva e di coinvolgimento dei cittadini.

RISCONTRO Punto 11 (d): non pertinente

L'osservazione non è pertinente alla presente variante. Si rammenta che proprio nel POC è stato introdotto l'obbligo del concorso di progettazione per un intervento che, pur essendo di natura privata, è stato considerato di particolare rilevanza, in quanto collocato nell'ambito Acs1: si tratta della Sede ex ACI - scheda POC ACS1-2.

RISCONTRO Proposta di controdeduzione: parzialmente accolta con le motivazioni espresse punto per punto precedentemente esposte

Pertanto si è ritenuta parzialmente accoglibile l'osservazione presentata introducendo le modifiche normative conseguenti.

OSSERVAZIONE 3

PG 76933/2016 del 25/10/2016 presentata da Arch. Annalia Immovilli

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A1)

Si propone che l'art.4.1.4 Destinazioni d'uso e classificazione tipologica al comma 2 consenta il cambio d'uso anche per l'uso b3 Studi Professionali e Uffici in genere e b4 Attività culturali; attività

ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano, nei locali posti al piano terra di edifici di tipologia a corte (E), anche sulle strade definite nel testo vigente “ambiti interessati da programmi di valorizzazione commerciale” e sulle strade che definiscono il “sistema commerciale rilevante” nella Tavola P3.2 “Strategie e azioni per la Città Storica” del PSC.

L'osservazione viene poi riferita ad un caso specifico portato come particolare episodio esemplificativo della classe tipologica in esame e delle trasformazioni storiche che si sono stratificate negli anni.

RISCONTRO Proposta di controdeduzione: parzialmente accolta

Pur considerando quanto mai opportuno il mantenimento di usi e funzioni quali gli esercizi commerciali di vicinato, i pubblici esercizi, l'artigianato di servizio alimentare all'interno degli edifici posti nel sistema commerciale portante di cui all'elaborato P 3.2 riprese nell'elaborato di RUE R5, si ritiene che per quanto riguarda il caso specifico sia necessario mantenere e valorizzare la funzione insediata all'interno di Palazzo Guidetti anche consentendo il cambio d'uso di parte dell'immobile per completare il range di funzioni già insediate.

In tal senso, si inserisce una norma specifica che, nel caso di specie, pur essendo l'edificio affacciato su una via del sistema commerciale portante della città, consenta il cambio di destinazione per insediare l'uso b3, funzionale all'implementazione del range degli usi già insediati.