

Relazione di Variante

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA', INNOVAZIONE SOCIALE, TERRITORIO E
BENI COMUNI
Massimo Magnani

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

| | |
|------------------------------|---|
| coordinamento urbanistico | Marco Bertani |
| coordinamento amministrativo | Giovanna Vellani |
| equipe di progettazione | Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana |

Indice

| | |
|---|----|
| PREMESSE..... | 4 |
| CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE..... | 6 |
| ELENCO ELABORATI OGGETTO DI PROPOSTA DI VARIANTE..... | 15 |
| Allegato 1..... | 17 |

A tre anni dall'approvazione della variante al RUE per *“adeguamenti a norme sovraordinate e integrazioni al disposto regolamentare finalizzate ad incentivare interventi di riqualificazione urbana nei tessuti consolidati, negli ambiti di riqualificazione e nell'Ar19_Mancasale”*, si propone un'ulteriore variante al RUE, finalizzata ad agevolare l'insediamento, l'ampliamento o il trasferimento di attività economiche e la realizzazione degli interventi di recupero edilizio, riqualificazione e rigenerazione urbana. In questa fase economica caratterizzata da interventi edilizi dimensionalmente ed economicamente più contenuti rispetto al passato, la variante è tesa a rendere più flessibile la disciplina del territorio, al fine di agevolare gli interventi minori sotto il profilo procedurale, consentendone l'attuazione diretta e senza necessità di inserimento nel POC, ove non vi siano modifiche sensibili ai carichi urbanistici, e aumentando contestualmente il livello di sostenibilità richiesto agli interventi e la qualità della progettazione degli spazi di uso pubblico. Più in generale, con il recepimento delle recenti innovazioni legislative regionali, vengono agevolati i mutamenti di destinazione d'uso fra diverse attività economiche, assecondando così le necessità di trasferimento delle stesse all'interno del territorio comunale.

Particolare attenzione viene rivolta al tema del superamento delle barriere architettoniche e costituzione di una città inclusiva, rafforzando il rimando alle norme di settore e precisandone il campo di applicazione.

Sotto il profilo ambientale e dell'adattamento climatico, la variante rafforza le norme sulla gestione delle acque meteoriche, rendendo obbligatorio il loro recupero o infiltrazione in falda per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di interi edifici ad uso residenziale e introduce l'obbligo RIE (Indice di Riduzione dell'impatto edilizio) per usi residenziali e terziari.

PREMESSE

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati congiuntamente PSC e RUE, divenuti efficaci a seguito di pubblicazione sul BURER n.77 del 25/05/2011. Le politiche messe successivamente in campo dall'Amministrazione Comunale sono state finalizzate a ridurre il consumo di suolo e a favorire azioni di rigenerazione della città e del territorio esistente, attraverso politiche a sostegno del recupero e qualificazione del patrimonio immobiliare esistente rispetto ad interventi di nuova costruzione in territorio non urbanizzato. Con deliberazione di Consiglio Comunale ID n.85 del 04/05/2015 è stata approvata una prima variante al RUE, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.113 del 20/05/2015, per adeguamento a norme sovraordinate e semplificazione delle procedure per il recupero del patrimonio edilizio esistente, incentivando interventi di riqualificazione urbana nei tessuti consolidati, negli ambiti di riqualificazione ed introducendo il concetto di riuso temporaneo. Successivamente con deliberazione di Consiglio Comunale ID n.195 del 26/10/2015 sono stati approvati gli incentivi economici per la rigenerazione urbana al fine di promuovere interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzioni straordinarie a titolo oneroso. Alcune varianti specifiche hanno poi introdotto modifiche normative per alcuni ambiti della città:

- con deliberazione di Consiglio Comunale ID n.143 del 25/07/2016, è stata approvata la variante al RUE per sostenere e incentivare il lavoro in territorio rurale, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.255 del 10/08/2016;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n.221 del 17/11/2016 sono stati approvati alcuni provvedimenti conseguenti all'applicazione dell'art.3 comma 3 delle NA del POC e del combinato disposto dell'art.6 e dell'art.8 lettera c) degli atti d'accordo stipulati e riguardanti alcuni interventi inseriti nella programmazione del POC 2014-2019;
- con deliberazione del Consiglio Comunale ID n.19 del 20/02/2017 è stata approvata la variante normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) limitatamente al Capo 4.1 - "Città storica ed edifici tutelati esterni alla città storica", volta a semplificare e promuovere la residenza, il commercio e la qualità urbana nella Città storica, entrata in vigore a seguito di pubblicazione sul BURER n.73 del 22/03/2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID n.71 del 15/05/2017 è stata approvata la variante in riduzione per la riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione, finalizzata a garantire un riallineamento delle previsioni di espansione del PSC alle strategie di riqualificazione della città, fondate sul recupero del patrimonio edilizio esistente e sulla tutela e valorizzazione del territorio agricolo, rafforzando ulteriormente le scelte del PSC attraverso una limitazione delle opportunità di nuovi insediamenti in territorio non urbanizzato, entrata in vigore a seguito di pubblicazione sul BURER n.182 del 28/06/2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID n.18 del 12/02/2018 è stata adottata la variante al PSC, ai sensi dell'art.32 della L.R. 20/2000, nonché variante al RUE, ai sensi degli artt.33 e 34 della L.R. 20/2000, per la razionalizzazione delle previsioni commerciali, finalizzate alla valorizzazione della Città storica e contestualmente sono state adottate le modifiche all'accordo territoriale dei poli dell'Area Nord, limitatamente al Polo Funzionale PF4. Tale variante risulta in corso di approvazione;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID n.17 del 12/02/2018 è stata approvata la tavola di corrispondenza che riproduce, in relazione alle norme di attuazione del vigente

RUE, l'indice generale del Regolamento edilizio-tipo, di cui all'Allegato I della Delibera di Giunta Regionale n.922 del 28/06/2017.

I recenti sviluppi normativi sovraordinati in materia di governo del territorio e la nuova legge 24/2017 della Regione Emilia Romagna sono indirizzati all'individuazione di azioni concrete, proceduralmente semplificate, di rigenerazione dei tessuti esistenti.

Con le recenti varianti approvate, sopra elencate, sono stati inseriti meccanismi normativi in alcuni ambiti della città (*Capo 4.1 - Città storica ed edifici tutelati esterni alla città storica; Capo 4.7 - Territorio rurale - interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche; Capo 4.3 - Ambiti urbani da riqualificare* introducendo norme specifiche per AR19 - *Ambito di riqualificazione dell'area produttiva di Mancasale* e AR9 *Ambito via Emilia, via Turri, zona stazione* e AR10 - *Ambito Santa Croce*) che hanno effettivamente consentito interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con un significativo miglioramento della qualità urbana e architettonica della città edificata. Gli obiettivi di rigenerazione assunti quali strategie dal PSC, e demandati per la gestione degli interventi ordinari al RUE, necessitano di ulteriori e parziali aggiustamenti in accompagnamento alle trasformazioni che investono i modi d'uso del territorio, per favorire processi di recupero, riqualificazione e rigenerazione della città esistente.

Diviene dunque indispensabile favorire processi di rigenerazione urbana, attraverso la semplificazione normativa e la previsione di idonea disciplina attuativa del RUE (parametri edilizi, usi e funzioni insediabili), funzionale alla riqualificazione di tessuti esistenti, oggi in parte demandata alla programmazione del POC, nel rispetto delle indicazioni strategiche dettate dal PSC e fornendo tuttavia soglie e modalità tali da garantire un adeguato governo delle trasformazioni.

Il RUE è uno strumento regolamentare, dotato di apposite cartografie, redatte su base catastale, relativo agli interventi nelle diverse e specifiche parti del territorio comunale ed in particolare disciplina le tipologie e le modalità attuative degli interventi di trasformazione, nonché le destinazioni d'uso; contiene altresì le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano (art. 29 della L.R. n. 20/2000).

Il RUE vigente risulta composto dai seguenti elaborati normativi e cartografici e precisamente:

R1 Norme di attuazione

R1 Norme di attuazione - ALLEGATI, contenente:

ALLEGATO C - Disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi

ALLEGATO D - Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore

Tavola di corrispondenza Regolamento edilizio tipo - RUE

Elaborati tecnici

R2 Sintesi delle previsioni - *con mero valore di inquadramento*

R2.1.1 Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele

Area urbana - Città Storica: sintesi disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici, vincoli e tutele - *con mero valore di confronto*

R2.1.2 Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele

- Frazioni e forese - *con mero valore di confronto*
- R3.1 Disciplina urbanistico - edilizia - Area urbana - Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici - *suddiviso per fogli catastali*
- R3.2 Disciplina urbanistico-edilizia - Frazioni e forese - *suddiviso per fogli catastali*
- R4 Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico (quadro di unione e 38 fascicoli)
- R5 Individuazione del sistema urbano portante e rilevante di cui al capo 4.1 NA del RUE

CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

Il provvedimento di variante parziale in esame riguarda la modifica degli elaborati normativi (R1 Norme di attuazione e R1 Norme di attuazione - Allegati) e cartografici per innescare processi semplificati di rigenerazione urbana all'interno della città consolidata:

Un primo gruppo di modifiche è rivolto alla semplificazione delle procedure in relazione ad interventi minori, accompagnando le trasformazioni che investono i modi d'uso del territorio e favorendo i processi di recupero e riqualificazione del patrimonio esistente. Si è deciso di innalzare la soglia che rende possibile l'attuazione tramite intervento diretto in alcuni ambiti della città dove sono consentiti interventi di ristrutturazione, che prevedano la demolizione con ricostruzione fuori sagoma e sedime di interi edifici esistenti. Per quanto riguarda le norme relative agli ambiti, si è operato un affinamento della disciplina degli usi, finalizzato a promuovere il mix funzionale, associandola a valutazioni di sostenibilità. È stata vincolata la possibilità di insediamento di usi impattanti sotto il profilo della sostenibilità territoriale a verifiche di ammissibilità, garantendo in ogni caso le peculiarità proprie di ciascun ambito.

In particolare sono state inserite azioni funzionali a:

- **favorire**, attraverso la semplificazione normativa e la previsione di idonea disciplina attuativa del RUE, i **processi di rigenerazione urbana** in alcuni ambiti consolidati quali ad esempio i tessuti produttivi dismessi (Auc8), ridefiniti e ripermetrati in funzione dell'analisi delle funzioni in essere e del contesto urbano di riferimento, e alcuni Ambiti di Riqualificazione (AR) quali AR 9 e AR 10, con particolare riferimento al riuso di volumi produttivi dismessi e ai possibili cambi d'uso per l'insediamento di funzioni terziarie all'interno dei tessuti residenziali;
- **flessibilizzare i cambi d'uso** negli ambiti Auc1 - Auc2, tessuti frutto di piani particolareggiati attuati e con convenzioni scadute, assimilando la disciplina degli usi e degli interventi agli ambiti urbani consolidati di buona o discreta qualità insediativa con contestuale riduzione dell'indice edificatorio nei lotti liberi residui (ad esclusione dei lotti ERS che rimangono per individuazione e consistenza immutabili), in assonanza ai tessuti Auc3, diminuendo il carico insediativo massimo nel rispetto degli aspetti compositivi e morfologici del contesto urbano di riferimento.

In particolare tra gli obiettivi generali che si pone la modifica del *Capo - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (Auc)*, si sottolinea la decisa impostazione di carattere prestazionale che tale Capo assume con la presente proposta di variante, distaccandosi pertanto dalla concezione prettamente normativa al fine di ottenere una maggiore flessibilità nell'attuazione degli interventi sul territorio e al contempo garantirne la compatibilità dal punto di vista ambientale e di inserimento nel contesto. In tal senso si passa dalla elencazione dei tipi d'uso previsti all'individuazione delle funzioni non ammissibili e/o assoggettate a verifica di ammissibilità, relative soprattutto ai tematismi di natura ambientale, quali ad esempio impatti

su mobilità, traffico, rumore e reti impiantistiche.

Si introducono inoltre dei livelli prestazionali degli interventi nell'applicazione del RIE e delle regole di inserimento nel contesto.

Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (Auc)

La proposta di variante si pone tra gli obiettivi specifici di modifica del Capo 4.2 (Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali) la classificazione degli ambiti Auc1 (Tessuti omogenei di impianto recente frutto di piani attuativi unitari) e Auc2 (Tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti) ad ambito Auc3 (Tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa), solo ed esclusivamente per quei PUA/PPC la cui convenzione risulti scaduta dal punto di vista temporale all'atto di adozione della presente variante e le cui opere di urbanizzazione e del verde pubblico risultino collaudate e prese in carico da parte del Comune.

Dal punto di vista tecnico, il passaggio da ambiti assoggettati alla disciplina urbanistica ed edilizia delle NTA del PUA/PPC, ad intervento diretto, comporta le seguenti modifiche:

- le destinazioni d'uso non ammissibili e/o soggette a verifiche di ammissibilità (e di conseguenza realizzabili all'interno dei lotti ancora inediticati) non sono più correlate a quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo approvato ma si allineano agli ambiti prevalentemente residenziali del contesto urbano; sostanzialmente non vi sono modifiche rilevanti in quanto nella quasi totalità dei PUA/PPC era consentito introdurre tutte le destinazioni d'uso compatibili con le diverse Aree di Trasformazione del PRG 2001, che coincidevano sostanzialmente con quelle degli attuali ambiti Auc. La modifica più rilevante è la decadenza dell'obbligo del mix funzionale che vigeva nell'articolazione delle destinazioni d'uso all'interno dei PUA/PPC. Tale obbligo prevedeva di mantenere una quota minima di terziario nei comparti, in particolare nelle Aree di Trasformazione Ambientale, ridotta in genere al 10% della Su totale del PUA/PPC. Rimane invece da realizzarsi per intero la quota di affitto convenzionato prevista sui lotti inediticati;
- dal punto di vista delle capacità edificatorie si ha una decisa diminuzione degli indici. Il passaggio infatti da Auc1/Auc2 ad Auc3 comporta per i lotti inediticati l'applicazione di un indice di utilizzazione fondiario pari a 0,36 mq/mq di Sc. Tale indice risulta estremamente ridotto a fronte di un valore medio pari a 0,50 mq/mq di Su riscontrato nei PUA/PPC, allineandosi così ad uno degli indici fondiari più limitati e propri delle Aree di trasformazione ambientale del PRG 2001 (0,10 mq/mq di Su). Tale dato viene confermato dalla diminuzione complessiva del numero degli alloggi computato in relazione alle capacità residuali in termini di Su dei lotti ancora inediticati nei PUA/PPC. La norma prevede la possibilità di un leggero incremento per i lotti edificati, pari al 20% della Sc esistente, senza aumento delle Unità immobiliari in essere;
- nell'applicazione della norma di variante si è poi optato per un rinvio agli Accordi Operativi per quei PUA/PPC che non hanno collaudato le opere di urbanizzazione ed il verde pubblico nei termini di scadenza della convenzione, prevalentemente caratterizzati da una notevole quantità di lotti inediticati contigui, per una Sf complessiva maggiore di 4.000 mq.

Verde privato all'interno di PUA

Per salvaguardare le caratteristiche progettuali e la permeabilità proprie dei PUA/PPC approvati, la proposta di variante prevede inoltre un adeguamento cartografico nell'individuazione del verde privato condominiale, ovvero di quello localizzato

prevalentemente all'esterno dei singoli lotti e che costituisce una dotazione ambientale molto spesso individuata come implementazione del verde pubblico ceduto al Comune. Tali porzioni contenute all'interno dei singoli comparti di intervento, di cui viene mantenuto il perimetro, mantengono una capacità edificatoria pari a 0,03 mq/mq di Sc su St, solo ed esclusivamente in relazione alla realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private, purché convenzionate con il Comune. Trattandosi di aree di proprietà privata, e per la maggior parte dei casi ad uso esclusivo dei condomini, tali strutture dovranno essere attentamente valutate e ottenere il consenso di tutti i proprietari interessati.

Ambiti produttivi incongrui all'interno di contesti residenziali (Auc8)

La proposta di variante diversifica gli ambiti già individuati come Auc8 dal RUE vigente e quelli di nuovo inserimento, derivanti dalla presente. L'individuazione di nuovi ambiti Auc8 viene effettuata, in conformità al PSC, per riallineare alcune discordanze rilevate tra PSC e RUE o individuando nuovi ambiti Auc8 all'interno degli Ambiti urbani da riqualificazione del PSC, localizzate nelle frazioni. Si sono considerati infatti gli Auc8 come ambiti in cui la progressiva modifica delle destinazioni d'uso esistenti, in analogia ai tessuti prevalentemente residenziali limitrofi, abbia una stretta correlazione con gli Ambiti di Riqualificazione, con possibilità di intervento semplificate.

Gli ambiti già individuati dal RUE e di nuova identificazione sono distinti in tre tipologie diversificate:

- a) Auc8 assoggettati alla sola variante normativa, dettandone una diversa capacità edificatoria rispetto alle norme vigenti;
- b) Auc8 a cui viene apposta apposita simbologia, in quanto ospitanti destinazioni d'uso ritenute compatibili con il territorio rurale limitrofo e per le quali è prevista la possibilità di un modesto ampliamento;
- c) Auc8 con scheda speciale, attuabili solo ed esclusivamente tramite Accordo Operativo.

Per gli Auc8 già individuati nel RUE e per quelli di nuova individuazione che mantengono il dettato normativo precedente in termini di mantenimento delle funzioni in essere e di ammissibilità o meno delle funzioni compatibili con il contesto, in analogia a quanto previsto per gli ambiti Auc3, viene previsto un abbassamento della capacità edificatoria con l'applicazione dell'indice di Utilizzazione fondiaria che passa dallo 0,48 mq/mq per i PdC convenzionati in caso di ristrutturazione edilizia/urbanistica, precedentemente consentiti, allo 0,36 mq/mq Sc dell'attuale proposta di variante, che prevede anche una St massima per l'attuazione dell'intervento in modalità di PDC convenzionato.

Per gli Auc8 già individuati nel RUE e per quelli di nuova individuazione che ospitano funzioni ritenute compatibili e correlate al contesto rurale di riferimento e in particolare caseifici, latterie e cantine sociali, oltre al mantenimento già previsto di tali funzioni, è prevista la possibilità di un modesto ampliamento delle stesse, a condizione che vengano attuate opere di ambientazione e di risanamento ambientale adeguate.

Per gli Auc8 già individuati nel RUE e per quelli di nuova individuazione che sono stati valutati come particolarmente problematici in base alla localizzazione e alle funzioni prevalenti dei tessuti limitrofi, la variante dedica scheda speciale e rinvia l'attuazione ad Accordo Operativo.

Ambiti urbani consolidati specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (Asp)

Il RUE individua quattro tipologie di ambiti:

- a) Asp1: ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione sulla base di PUA vigenti ovvero di cui è già stata definita l'attuazione attraverso PUA approvati o specifici accordi ex art. 18 della LR n. 20/2000;
- b) Asp2: ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere;
- c) Asp3: ambiti specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali;
- d) Asp4: unità edilizie ricadenti negli ambiti Asp aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito.

Analogamente a quanto proposto per gli Auc1/Auc2 sono stati riclassificati ad Asp2 o Asp3 i PUA/PPC la cui convenzione risulti scaduta dal punto di vista temporale all'atto di adozione della presente proposta di variante e le cui opere di urbanizzazione e del verde pubblico risultino collaudate e prese in carico da parte del Comune. In coerenza con quanto previsto dal PRG 2001 i PUA derivanti da aree di trasformazione produttive (Ap) sono stati ri-classificati in Asp2, mentre i PUA derivanti da aree di trasformazione produttive-polifunzionali (App) sono stati riclassificati in Asp3. Nel solo caso in cui, alla data di scadenza della convenzione del PUA/PPC, qualora le infrastrutture a servizio dell'insediamento e il verde pubblico non siano state collaudate e prese in carico, e non sia stata presentato alcun permesso di costruire con relativa segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, gli interventi ammessi saranno oggetto di programmazione in sede di POC o di Accordo Operativo.

Per quanto riguarda gli Asp2 e Asp3 è stata effettuata una puntuale analisi dei tessuti esistenti che ha riguardato ad una riclassificazione di tali ambiti.

Sono stati individuati quali ambiti specializzati per attività prevalentemente produttive (Asp2) le aree industriali di Mancasale, Corte Tegge, Prato Gavassa, Zona annonaria; nel resto del territorio comunale sono stati riclassificati quali ambiti specializzati per attività miste terziarie e secondarie (Asp3) le aree caratterizzate dalla compresenza di funzioni produttive, terziarie e di servizio, e dunque non prevalentemente industriali, in cui agevolare i cambi d'uso per funzioni legate al settore dell'industria 4.0 e del terziario avanzato.

Per gli ambiti specializzati per attività produttive che rappresentano il comparto più strettamente legato al settore manifatturiero, sono stati estesi gli incentivi per favorire, semplificare e accompagnare la dinamica che investe le attività economiche (con contrazione di alcune e crescita o trasformazione di altre), cercando di intercettare un'accentuata tendenza alla mixité, che propone combinazioni di usi talvolta imprevedibili. Sono state quindi estese le misure incentivanti la qualificazione e l'ammodernamento aziendale previste nell'ambito produttivo esistente di rilievo Sovraprovinciale AR-19 Mancasale agli ambiti specializzati per attività produttiva (Asp2) di Corte Tegge e Villaggio Crostolo, al fine di promuovere la riconversione aziendale.

Ambiti urbani da riqualificare (AR)

Gli Ambiti urbani da riqualificare (AR) sono stati riarticolati in modo da esplicitare all'interno della norma dell'ambito le destinazioni d'uso specifiche e gli interventi ammessi. Sostanzialmente non sono state modificate le regole di attuazione diretta previste dal RUE 2011 ad eccezione di alcuni ambiti specifici, quali AR-4 Ambito Gardenia e AR-9 Ambito via Emilia, via Turri, zona stazione, per il quale erano inibiti i cambi d'uso tra funzioni residenziali e funzioni

terziarie e che presenta al suo interno ampie porzioni di tessuto residenziale Auc3. A fronte delle molteplici istanze pervenute da cittadini che chiedevano la possibilità di cambio d'uso con leggeri interventi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti e nell'ottica di agevolare l'ammodernamento degli stessi e di attivare micro-azioni di rigenerazione nei quartieri, vengono consentiti nell'ambito AR-9 cambi d'uso tra funzioni non impattanti, anche in relazione alle nuove strategie, interventi ed azioni che l'Amministrazione ha previsto all'interno della Strategia per la rigenerazione urbana Stazione - Santa Croce, approvata con Delibera di Giunta Comunale ID n.151 del 13/09/2018, con cui ha partecipato al Bando per la Rigenerazione (indetto dalla Regione Emilia Romagna).

Per quanto riguarda l'AR-20 Via Emilia è stato riconosciuto nel RUE un tessuto specifico per l'ambito, in coerenza con l'individuazione dell'AR-20 della tavola del PSC "*P6 -Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC*", ed un intorno complementare ad esso, costituito da aree adiacenti tra loro, con soluzione di continuità spaziale, specificatamente individuato quale Asse complementare alla via Emilia, in coerenza con l'individuazione di Ambito complementare riportato nell'elaborato di PSC P4.2.1 - *Piano telematico della via Emilia*, che coinvolge l'organicità tipo-morfologica immediatamente retrostante a quella di spazi ed edifici di bordo strada. Tale individuazione ha permesso di orientare le azioni d'intervento alla salvaguardia dell'unitarietà morfologica dell'asse storico, al fine di perseguire l'obiettivo di riconoscibilità della tratta e per favorire interventi coordinati nonché soluzioni coerenti con il contesto.

Maggiore flessibilità nei cambi d'uso, meccanismi incentivanti a fronte di azioni per finalità pubbliche, attuazioni dirette con prestazioni differenziate a seconda delle funzioni che si andranno ad insediare, vincolano gli interventi privati ad azioni concrete di riqualificazione che investono la città pubblica e lo spazio privato. Tale disciplina prestazionale, che costituirà un importante presidio sullo spazio pubblico/di uso pubblico e sullo spazio privato, è declinata in specifiche "*Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica della via Emilia*" (Allegato C al RUE).

In particolare gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione per ampliamento con percentuale incrementale, fino ad un massimo del 20% della SC esistente, saranno possibili solo con azioni migliorative della mobilità, interventi per la sostenibilità ambientale o contributi per l'attuazione di servizi e finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, come declinato nel primo capitolo delle Linee Guida. La nuova costruzione (non per ampliamento, ma su lotto libero) viene consentita unicamente se correlata a interventi finalizzati al recupero degli immobili dismessi esistenti, individuati nella cartografia di RUE con due tipologie: gli edifici diroccati, previa completa demolizione con ripristino a verde dell'area o altre soluzioni volte alla fruizione pubblica, e quelli che presentano un elevato stato di abbandono (non diroccati e/o edifici tutelati), previo contestuale progetto di recupero e rifunzionalizzazione. In questo modo si cercherà di incentivare la rigenerazione degli edifici non utilizzati garantendo allo stesso tempo di non incrementare il volume esistente sull'asse storico.

Città storica ed edifici tutelati esterni

Per quanto riguarda la Città Storica, ad esclusione del Centro storico (Acs1), già oggetto di una precedente variante normativa, sono state inserite flessibilità e prestazioni di qualità nella gestione degli interventi di recupero, ponendo particolare attenzione ai Nuclei storici delle frazioni (Acs3). Per tali insediamenti è stata svolta un'attenta ed accurata analisi ricognitiva funzionale ad individuare i tessuti meritevoli di salvaguardia e i tessuti eterogenei presenti nei nuclei storici minori (tessuti che non presentano più le caratteristiche proprie della Città

storica). Per le varie tipologie di tessuto individuate, la proposta di variante prevede azioni di recupero e di intervento diversificate e maggiormente coerenti sotto il profilo morfologico, tipologico, architettonico e prestazionale rivolto al miglioramento della qualità urbana. In particolare modo per i tessuti meritevoli di salvaguardia presenti negli Acs3, la proposta di variante prevede, negli interventi di RE con demolizione e ricostruzione, oltre al parere favorevole della CQAP, il mantenimento della sagoma, del sedime, della Sc e dell'altezza esistenti. Si prevede inoltre la possibilità di attuare la RE su più Unità minime di intervento, tramite PdC convenzionato e previo parere favorevole della CQAP.

Infine, per individuare le prestazioni di qualità, per la Città storica e per gli edifici tutelati esterni ad essa, sono state predisposte specifiche *“Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni”* (Allegato B al RUE) che, oltre a riportare i criteri generali di intervento e le indicazioni progettuali materico-costruttive già presenti nel RUE vigente, forniscono una disciplina dettagliata e differenziata per ognuno dei vari insediamenti storici (Acs1, Acs2, Acs3, Acs4 ed edifici tutelati) ovvero criteri progettuali funzionali alla salvaguardia delle caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche proprie degli edifici e del contesto storico circostante.

Sostenibilità ambientale e resilienza ai cambiamenti climatici

Sono state introdotte importanti azioni di carattere ambientale funzionali all'adattamento ai cambiamenti climatici, al fine di attenuare le isole di calore nella città consolidata, l'impermeabilizzazione e la sigillatura dei suoli, di diminuire la difficoltà di deflusso idrico e il peggioramento del microclima urbano nonché l'accumulo di inquinamento atmosferico.

La proposta di variante rafforza anche le norme sulla gestione delle acque meteoriche e rende obbligatorio il protocollo Carbozero anche per interventi edilizi diretti eccedenti la ristrutturazione senza completa demolizione.

Per compiere poi un ulteriore passo nell'ottica della progettazione integrata in chiave microclimatica, si introduce nella presente proposta di variante, in via sperimentale l'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE), ideato e applicato da anni dalla città di Bolzano. Calcolato sulla base dei coefficienti di deflusso delle superfici e della quantità e grandezza delle alberature, l'indice RIE è fortemente indicativo dell'efficacia dell'intervento in termini di regimazione delle acque e influenza del microclima locale ed è raggiungibile tramite un gran numero di possibili soluzioni alternative, consentendo quindi un'ampia libertà progettuale. L'introduzione del RIE riguarda, in questa prima fase sperimentale, gli interventi di nuova costruzione e gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione previsti in alcuni ambiti consolidati prevalentemente residenziali e in Città storica.

La proposta di variante inoltre implementa la Disciplina delle dotazioni territoriali riconoscendo al suo interno le *“Attrezzature e spazi collettivi privati per verde ricreativo, sportivo e formativo”*, ovvero il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati a proprietà e/o gestione privata (circoli, associazioni, società...), che contribuiscono al rafforzamento della rete delle dotazioni territoriali pubbliche.

Inoltre vengono individuate specificatamente le *“Dotazioni ecologiche ambientali”* che fanno riferimento alle seguenti componenti: *Dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale, Dotazioni potenziali private e Connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale.*

Costituiscono le *Dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale* le aree destinate a verde che per localizzazione, dimensione e/o morfologia, sono finalizzate al più generale processo di mitigazione e riequilibrio ecologico ambientale; queste aree, prive di capacità edificatoria, sono finalizzate alla riqualificazione ambientale e alla rinaturalizzazione, attraverso la tutela e il

potenziamento della vegetazione e della permeabilità esistente.

Costituiscono *Dotazioni potenziali private* quelle aree, prevalentemente destinate a verde permeabile, che, a fronte di documentate esigenze di interesse pubblico, dichiarato con delibera di Giunta Comunale, previa verifica delle condizioni di ammissibilità in relazione all'impatto sulla vegetazione e connessioni ecologiche, e previo parere di conformità dei competenti uffici e della CQAP, possono essere soggette alla disciplina delle attrezzature e spazi collettivi di livello comunale, oppure alla disciplina delle attrezzature e spazi collettivi privati per verde ricreativo, sportivo e formativo.

Vengono infine individuate le *Connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale*, di proprietà pubblica e/o privata, con l'obiettivo di valorizzare le componenti vegetazionali attraverso opere di sistemazione ambientale, reimpianto, progettazione unitaria ed integrata degli eventuali percorsi, volte alla realizzazione e/o al miglioramento di collegamenti vegetazionali, sia urbani che rurali. Le *Connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale* si suddividono nelle seguenti componenti:

- *Collegamenti urbani*: finalizzati alla connessione, in ambito prevalentemente urbano, di aree destinate a dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale, zone per verde ricreativo, formativo e attrezzato per lo sport, aree di conservazione del verde privato di pregio, elementi naturalistici significativi quali alberature di pregio, filari, siepature, ecc...
- *Collegamenti rurali*: finalizzati al potenziamento ecologico ambientale, in ambito prevalentemente rurale, lungo i corsi d'acqua, i canali principali e il bacino idrografico minore;
- *Collegamenti di ambientazione delle grandi infrastrutture viarie*: finalizzati all'inserimento paesaggistico e alla mitigazione ambientale ai margini delle grandi infrastrutture viarie.

Pur garantendo gli usi previsti in relazione agli ambiti urbanistici cui tali aree afferiscono, al fine di mantenere la permeabilità esistente, non è ammessa in tale aree la nuova costruzione.

Ammissibilità degli interventi

La variante prevede l'inserimento di verifiche di ammissibilità urbanistica allo scopo di analizzare gli impatti che un particolare uso può causare sul territorio.

Gli impatti considerati sono: mobilità e traffico, ambiente sonoro, produzione e gestione dei rifiuti, reti tecnologiche, vegetazione e connessioni ecologiche e infine rischio di inquinamento da rifiuti (pericolosi e liquidi).

Le verifiche dovranno avere esito positivo e garantire la sostenibilità dell'intervento.

Per quanto riguarda l'impatto sulla mobilità e traffico si dovrà verificare l'idoneità del sistema della viabilità di supportare il nuovo insediamento, l'efficienza degli accessi e il carico inquinante del traffico indotto, identificando eventualmente delle specifiche misure di mitigazione. Dovrà essere verificato, inoltre l'idoneità del sistema della sosta e del trasporto pubblico e la presenza di eventuali situazioni di pericolosità e le misure per superarle.

Per quanto riguarda l'ambiente sonoro, dovranno essere verificati gli impatti di un determinato uso e prevedere il clima acustico nell'area interessata, dando rassicurazioni sul rispetto dei limiti della zonizzazione acustica comunale. In caso di criticità bisognerà provvedere a ridurre i livelli di rumore con le necessarie mitigazioni.

Per quanto riguarda invece l'impatto sui rifiuti bisognerà stimare la quantità e i tipi di rifiuto prodotti e identificare la corretta modalità di gestione. Per i rifiuti pericolosi e liquidi, che impongono una diversa modalità di gestione, è prevista una verifica specifica.

Per quanto riguarda le reti tecnologiche di acqua, luce, gas e della fognatura bisognerà identificare l'impatto conseguente all'insediarsi di determinati usi, allo scopo di identificare anche delle possibili criticità e le modalità per superarle. In questo modo si analizzerà anche il grado di sostenibilità dell'intervento in relazione ai consumi idrici, di energia, di gas e di produzione dei reflui.

E' prevista infine una verifica di impatto sulla vegetazione e sulle connessioni ecologiche nei casi di realizzazione di servizi, in particolari aree individuate di riequilibrio ecologico, in modo da non danneggiare le caratteristiche ambientali ed ecologiche del sito e realizzare contemporaneamente l'attrezzatura di interesse pubblico.

Le verifiche di ammissibilità sono previste per determinati usi e sono state identificate anche in base alle caratteristiche dei diversi ambiti previsti dalla presente variante al RUE.

Regolamento Edilizio

L'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni ha approvato lo schema di Regolamento Edilizio tipo unico nazionale (di cui all'art.4 comma 1-sexies del D.P.R. 380/2001 e avente contenuto uniforme su tutto il territorio nazionale), le definizioni tecniche uniformi e la raccolta della normativa sovraordinata statale, fornendo uno schema che le Regioni dovevano recepire entro 180 giorni dalla pubblicazione della suddetta intesa in GURI del 16/11/2016.

La Regione Emilia Romagna, con Delibera di Giunta Regionale n.922 del 28/06/2017, nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dall'intesa, ha dunque approvato l'atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della L.R. n.15/2013. La delibera disciplina lo schema di Regolamento Edilizio-tipo, confermando il principio di non duplicazione, nei regolamenti edilizi e negli altri strumenti di pianificazione, delle disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

Con deliberazione del Consiglio Comunale ID n.17 del 12/02/2018, è stata dunque approvata la tavola di corrispondenza del vigente RUE all'indice generale del Regolamento Edilizio-tipo, di cui all'Allegato I della Delibera di Giunta Regionale n.922 del 28/06/2017, rilevando la necessità di articolare normativamente molti degli aspetti tecnico-procedurali che non erano stati affrontati nel RUE 2011 e negli allegati ad esso associati. Tale valutazione è stata affrontata nel tavolo tecnico con Ordini, Collegi professionali e Associazioni di categoria, che si sono incontrati collegialmente il 17/07/2018 e il 19/09/2018 e in gruppo ristretto nelle giornate di 4/10/2018, 17/10/2018, 24/10/2018 e 29/10/2018; congiuntamente, è stato deciso di predisporre un testo condiviso del Regolamento Edilizio da associare al RUE, quale suo allegato contenente in particolare:

1. una nuova classificazione degli usi ricondotta alle 5 funzioni principali previste dalla DGR n.922/2017: *“Approvazione dell'atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della L. R. 15/2013”*;
2. la definizione delle caratteristiche igienico-sanitarie e di qualità edilizia dei locali a funzione principale e secondaria;
3. obiettivi di qualità progettuale da seguire negli interventi di RE e NC legati al benessere ambientale, sociale e architettonico degli interventi.

Territorio rurale - interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche

A seguito del monitoraggio effettuato sugli impatti indotti dalla variante al RUE per sostenere e incentivare il lavoro in territorio rurale (approvata deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 143 del 25/07/2016), sono stati apportati alcuni correttivi funzionali a caratterizzare maggiormente e in maniera più puntuale la specificità degli ambiti agricoli: dal rilancio dell'agricoltura periurbana quale presidio del territorio, alla promozione di una agricoltura sostenibile con funzioni legate alla socialità, all'incremento della biodiversità, all'integrazione tra aspetti ecologici e naturalistici e attività agricola, al riconoscimento delle preesistenze che caratterizzano il territorio, coordinando le azioni di valorizzazione agli interventi previsti, etc. Tali modifiche normative risultano anche essere in linea con gli obiettivi di sostenibilità ambientale declinati dal PSC, in quanto vengono proposti interventi incentrati sul recupero e sulla valorizzazione dei fabbricati esistenti in territorio agricolo: si coglie questa opportunità per rafforzare l'identità delle unità aziendali esistenti e recuperare situazioni di degrado, ritrovando per quei manufatti funzioni specifiche all'interno del ciclo produttivo, nell'ottica di sostenere le pratiche di agricoltura ed incrementare il lavoro in zona agricola.

In particolare, negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e ad alta vocazione produttiva è stato introdotto un indice minimo per la realizzazione di depositi agricoli anche per gli imprenditori agricoli, ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, con interventi di ampliamento del 30% dei fabbricati esistenti e, qualora l'attività sia in essere da più di 3 anni, è ammessa la NC con Sc max= 100 mq.

Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e ad alta vocazione produttiva sono stati aumentati gli indici di attuazione diretta per allevamenti, qualora l'indice sia applicato esclusivamente su terreni in proprietà, per incentivare le grandi imprese agricole ad investire sul proprio territorio semplificando la procedura di contenuti ampliamenti aziendali.

Infine è stato anticipato, come previsto dalla nuova legge urbanistica regionale (LR n.24/2017), la possibilità di ristrutturazione urbanistica di volumi produttivi dismessi presenti all'interno dell'unità aziendale agricola, ricostruendoli per le medesime funzioni, accorpate in prossimità del centro aziendale, attraverso la presentazione di una valutazione preventiva di un progetto unitario dell'insediamento rurale e previo parere favorevole della CQAP. L'eventuale ricostruzione dovrà avvenire in stretta contiguità con l'insediamento principale e seguire, per quanto attiene al posizionamento del sedime, l'abaco delle tipologie di cui all'allegato 04 delle Nda del PTCP 2010. Dovrà comunque essere dimostrata la maggior coerenza rispetto allo stato di fatto e la congruità con il contesto rurale di appartenenza. La convenzione deve inoltre prevedere la completa e preventiva demolizione dei fabbricati esistenti e la rinaturazione del sedime di pertinenza.

ELENCO ELABORATI OGGETTO DI PROPOSTA DI VARIANTE

A) Relazione di variante (il presente elaborato)

B) Elaborati di piano

- Elaborato R1 *“Norme di attuazione RUE”*
- Elaborati allegati:
 - R1_ALLEGATO A *“Regolamento Edilizio”*, che si completa con i seguenti sub-allegati:
 - A1 *“Linee guida per l’inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore”*
 - A2 *“Linee guida progettuali per la riqualificazione paesaggistica del Parco Industriale Mancasale”*
 - A3 *“Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci”*
 - A4 *“Linee guida per la gestione delle acque meteoriche”*
 - A5 *“Carbonzero - Metodologia di calcolo”*
 - A6 *“Riduzione dell’Impatto Edilizio RIE”*
 - A7 *“Linee guida progettuali per una città senza barriere”*
 - R1_ALLEGATO B *“Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni”*
 - R1_ALLEGATO C *“Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica della via Emilia”*
- Elaborati grafici:
 - Elaborato R3.1 *“Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana”* in scala 1:5.000 e *“Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici”* in scala 1:2.500 suddiviso per fogli catastali
 - Elaborato R3.2 *“Disciplina urbanistico-edilizia - Frazioni e forese”* in scala 1:5.000 suddiviso per fogli catastali

C) ValSAT-VAS e Sintesi non tecnica

Le modifiche agli elaborati presentano la seguente rappresentazione:

Per quanto attiene all’elaborato normativo e ai relativi allegati:

- elaborato proposta di variante

Per quanto attiene agli elaborati grafici R3.1 e R3.2:

- elaborato vigente ed elaborato proposta di variante

Allegato 1

PG. 140190



architettireggioemilia

ORDINE INGEGNERI
REGGIO EMILIA



06.01.

Urbanis.

ante altro
128533

COMUNE DI REGGIO EMILIA
- 6 NOV. 2018
PROTOCOLLO GENERALE

Al Comune di Reggio Emilia
Assessore Rigenerazione Urbana
Alex Pratissoli

Oggetto: nuovo Regolamento Edilizio Comunale

I sottoscritti Ordine Ingegneri, Ordine Architetti e Collegio Geometri di Reggio Emilia, nell'ambito della abituale attività di concertazione e collaborazione messa in campo con la PA in tema di regolamentazione tecnica e pianificazione urbanistica ed edilizia, grazie alla disponibilità della Amministrazione Comunale di Reggio Emilia hanno preso parte, contribuendo fattivamente ad un confronto sull'impianto normativo del Regolamento Edilizio che il Consiglio Comunale si appresta ad adottare quale parte della Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio.

Ciò è conseguenza della disinteressata dedizione delle professioni tecniche alla buona "res publica" e all'apporto che con il lavoro e la competenza delle proprie Commissioni urbanistiche gli Ordini conferiscono al fine di garantire un equilibrato ed efficace rapporto di sussidiarietà con la Pubblica Amministrazione.

Seguendo tali premesse i sottoscritti Ordini e Collegi vedono con favore la adozione di un documento che, seguendo l'indirizzo del "Regolamento Edilizio Tipo", sia di utile supporto nella attività svolta dal professionista e nella sua interfaccia con il tecnico e la struttura della PA, individuando una serie di best-practices e di linee di indirizzo utili ad interpretare un linguaggio comune e condiviso fra gli attori in gioco.

Per tali motivazioni condividono in linea generale la natura e i contenuti del documento proposto dall'Amministrazione comunale, che è stato oggetto di correttivi condivisi nei numerosi incontri congiunti.

Considerata tuttavia la complessità e la mole del documento in esame e il tempo limitato a disposizione, nonché la specificità dello stesso, i sottoscritti ordini e Collegi si riservano la titolarità e la autonomia di proporre, a titolo collaborativo, eventuali ulteriori precisazioni e correttivi di natura specifica e puntuale in sede di osservazioni in seguito alla formale adozione in Consiglio Comunale.

Reggio Emilia, 5 Novembre 2018

Il Presidente Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di RE

Il Presidente Ordine degli Ingegneri della Provincia di RE



Il Presidente Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di RE