

# Sub-allegato A3

## Contributi Servizi interni all'Amministrazione comunale

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 115 DEL 12/11/2018  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO  
**LUCA VECCHI**

VICESINDACO E ASSESSORE A RIGENERAZIONE ED AREA VASTA  
**ALEX PRATISSOLI**

COORDINATORE AREA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE  
E PROGETTI SPECIALI E RUP  
**Massimo Magnani**

coordinamento urbanistico

Marco Bertani

coordinamento amministrativo

Giovanna Vellani

equipe di progettazione

Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana



## 1. Contributi Servizi interni all'Amministrazione comunale

Nel presente sub-allegato A3 si riportano in forma integrale i contributi avanzati dai Servizi interni all'Amministrazione comunale in merito alla "VARIANTE SPECIFICA AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE), AI SENSI DEGLI ARTICOLI 33 E 34 DELLA LR 20/2000 E S.M.I. E DELL'ART. 4 DELLA LR 24/2017, FINALIZZATA AD INCENTIVARE INTERVENTI DI RIGENERAZIONE DELLA CITTÀ ESISTENTE E ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 2 BIS COMMA 1 LETTERA B) DELLA LR 15/2013, DEL REGOLAMENTO EDILIZIO QUALE ALLEGATO AL RUE", approvata con deliberazione consiliare ID n. 115 del 12/11/2018.

Si evidenzia che, come riportato nella Relazione di controdeduzione, durante il periodo di deposito (dal 12/12/2018 al 11/02/2019) e nel periodo di proroga del deposito (dal 12/03/2019 al 11/03/2019) sono pervenuti n. 3 contributi interni (più n. 1 integrazione).

I contributi pervenuti, riportati integralmente nel presente sub-allegato A3, sono i seguenti:

<b>PG n.</b>	<b>data</b>	<b>ente</b>
22030	11.02.2019	SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA
46714	08.03.2019	SERVIZIO GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E SPORT
49245 (integra 22030)	11.03.2019	SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA
49344	11.03.2019	SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITÀ PRODUTTIVE ED EDILIZIA





Area Competitività, Innovazione sociale , territorio e beni comuni  
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

---

Via Emilia San Pietro 12 - 42121 Reggio Emilia

Reggio Emilia,

ALL'ARCHIVIO GENERALE

**OGGETTO: RASSEGNA DELL'OSSERVAZIONE D'UFFICIO DELLA VARIANTE SPECIFICA AL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) FINALIZZATA AD INCENTIVARE INTERVENTI DI RIGENERAZIONE DELLA CITTA' ESISTENTE E ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO QUALE ALLEGATO AL RUE VIGENTE.**

Nell'ambito del procedimento di approvazione ex artt.33 e 34 4° comma nonché' dell'art.5 comma 6° della L.R.20/2000 e s.m. della variante di cui all'oggetto, adottata dal Consiglio Comunale in data 12/11/2018, con propria deliberazione ID.n.115 , si rassegna, durante il periodo di deposito, l'osservazione d'ufficio della variante di cui all'oggetto nel testo di cui all'allegato.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA  
Arch.Elisa Iori**

**“Variante specifica al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e adozione del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE” adottata con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 115 del 12/11/2018**

### **Osservazione del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia**

A seguito dell'adozione, con DCC n. 115 del 12/11/2018, della Variante al vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia, nel periodo di pubblicazione e deposito del Piano, grazie alle indicazioni emerse in un continuo e proficuo confronto di approfondimento con i diversi settori di competenza dell'Amministrazione Comunale, ha raccolto nel presente documento di osservazione le proposte di modifica al Piano.

La presente osservazione si configura sostanzialmente come un compendio di correzioni di imprecisioni, refusi, errori materiali e di battitura (A), di adeguamenti e precisazioni (B), nonché di perfezionamenti e integrazioni (C) degli elaborati adottati con la Variante.

#### **A) Correzioni 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 degli elaborati di variante, ma si concretano in inesattezze della rappresentazione grafica e testuale.

##### *Osservazioni generali*

- correzione di refusi, errori di battitura e miglioramento della forma lessicale e della struttura del testo, al fine di semplificare la leggibilità senza modificarne il contenuto; di seguito si riportano alcune osservazioni specifiche.

##### *Osservazioni specifiche*

- Elaborato R1 “*Norme di attuazione RUE*”:
  - integrazione dell'art. 25 “Definizione di Città Storica e disciplina generale” inserendo al comma 4, fra gli elaborati del RUE che riguardano la disciplina della Città Storica, anche l'elaborato “R1\_Allegato B “ *Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni*”
  - integrazione dell'art. 30 “Edifici tutelati esterni alla Città storica, non ricadenti in territorio rurale” inserendo al comma 3, fra gli elaborati che approfondiscono il tema della tutela degli edifici e dei manufatti, anche l'elaborato “R1\_Allegato B “ *Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni*”
- Elaborato R3.1: “*Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana*” e “*Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici*” ed elaborato R3.2: “*Disciplina urbanistico-edilizia - Frazioni e forese*”:
  - allineamento del quadro di unione delle tavole grafiche ai fogli effettivamente modificati con la Variante
  - revisione di alcune simbologie grafiche al fine di migliorare la leggibilità dell'elaborato
  - inserimento della simbologia su asse strada al fine di individuare il tratto di via Gramsci sottoposto a “Riqualficazione funzionale e paesaggistica”; la simbologia era riportata nella legenda ma non figurava, per un refuso informatico, nelle tavole grafiche della Variante
- Elaborato R1\_ALLEGATO C “*Linee guida progettuali per la riqualficazione funzionale e paesaggistica della via Emilia*”:
  - chiarimento della struttura testuale di impianto e conseguenti accorgimenti volti ad allineare il testo dell'elaborato al RUE, al fine di semplificarne la lettura

#### **B) Adeguamenti e precisazioni**

Trattasi di adeguamenti e precisazioni che si ritiene sia utile apportare agli elaborati di Piano per meglio tradurre in essi le indicazioni strategiche da perseguire.

### *Osservazioni generali*

- precisazione e adeguamento degli elaborati disciplinari al fine di semplificarne la lettura, senza modificarne i contenuti; di seguito si riportano alcune osservazioni specifiche.

### *Osservazioni specifiche*

#### ▪ Elaborato R1 “Norme di attuazione RUE”:

- inserimento del numero e data di adozione della Variante in oggetto (DCC n. 115 del 12/11/2018) nelle parti dell’elaborato in cui tale dato era richiamato, ma non era disponibile
- precisazione, in vari ambiti, del comma riguardante la “disciplina prestazionale” in merito al tema della “permeabilità e microclima urbano”, sostituendo il richiamo generico alla lettera O dell’art. 2 della Parte Seconda, Titolo III Capo I del Regolamento Edilizio (Allegato A) con il richiamo puntuale alle prestazioni effettivamente richieste (lettere O1, O2 e O3)
- adeguamento dell’art. 18 “Cimiteri” inserendo un richiamo al fine di dare evidenza che il tema delle fasce di rispetto cimiteriali è approfondito nell’elaborato R1\_Allegato A “Regolamento Edilizio”
- integrazione dell’art. 19 “Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P1)” inserendo, nella tabella che riporta le dotazioni minime richieste, la quantificazione dei posti auto da garantire nel caso di frazionamento di unità immobiliari a destinazione residenziale
- precisazione dell’art. 23 “Impianti di distribuzione carburanti” al fine di specificare in quali ambiti è possibile la realizzazione di nuovi impianti
- adeguamento dell’art. 26 “Acs1 Centro storico” inserendo nel comma 5.2, riguardante le categorie di tutela e le modalità di intervento, un richiamo al fine di dare evidenza che il tema degli incentivi agli interventi in ambito Acs1 è sviluppato anche nell’elaborato R1\_Allegato A “Regolamento Edilizio”
- precisazione dell’art. 28 “Acs3 Nuclei storici minori” al fine di semplificare la lettura del comma 3.3, in merito agli interventi su edifici e complessi tutelati, senza modificarne i contenuti
- precisazione dell’art. 30 “Edifici tutelati esterni alla Città storica, non ricadenti in territorio rurale” al fine di semplificare la lettura del comma 1, allineando i gradi di tutela richiamati a quelli previsti dal PSC, senza modificarne i contenuti
- precisazione dell’art. 30 “Edifici tutelati esterni alla Città storica, non ricadenti in territorio rurale” al fine di semplificare la lettura del comma 5, elencando le tipologie di intervento previste con lo stesso ordine con cui sono descritte, al comma 1 dello stesso articolo, le tipologie di edifici e manufatti
- precisazione dell’art. 32 “Auc1-Auc2 Tessuti omogenei di impianto recente frutto di Piani Urbanistici Attuativi e Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti”, approfondendo i commi 3 e 4, in merito alla disciplina degli interventi, al fine di semplificarne la lettura senza modificarne i contenuti
- precisazione dell’art. 39.i “AR-9 Ambito via Emilia, via Turri, zona stazione” integrando l’elenco dei tessuti residenziali effettivamente ricadenti nell’ambito di riqualificazione, con l’inserimento di ambiti Auc4
- precisazione dell’art. 39.l e dell’art. 39.m, in merito all’ambito di riqualificazione “AR-23 - Ambito Sesso” al fine di inserire tale ambito non fra quelli disciplinati dall’art. 39.l, che fanno riferimento a tessuti Asp2/Asp3, ma fra quelli disciplinati dall’art. 39.m, che fanno riferimenti a tessuti Auc8/Asp3
- adeguamento dell’art. 39.n (ex art. 39.o) “AR-19 Ambito Mancasale” inserendo al comma 3, in merito alla disciplina prestazionale, un richiamo alle “Linee guida progettuali per la

*riqualificazione paesaggistica del Parco Industriale Mancasale*”, di cui al sub-allegato A2 al RUE”

- precisazione dell’art. 41 “Asp1 Ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione sulla base di PUA” approfondendo il comma 3, in merito alla disciplina degli interventi, al fine di semplificarne la lettura senza modificarne i contenuti
- precisazione dell’art. 50 in merito alle modalità di recupero degli edifici non soggetti a vincoli di tutela
- *“Vas\_ValSAT e Sintesi non tecnica”*:
  - nel capitolo 5.4 del Rapporto Ambientale il giudizio sintetico sulla valutazione ambientale dell’ambiente sonoro non è corrispondente a quello indicato nella tabella di sintesi (tab. 6): allineamento del giudizio sintetico a quello presente nella tabella di sintesi
- Elaborato R1\_ALLEGATO B *“Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni”*:
  - precisazione dei criteri generali di intervento, relativi ad elementi di facciata, previsti per gli insediamenti Acs1, Acs2 e Acs3.
- Elaborato R1\_ALLEGATO C *“Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica della via Emilia”*:
  - precisazione delle prestazioni/obiettivi elencati, in accoglimento alle segnalazioni emerse nei gruppi di lavoro istruttori
  - adeguamento del testo al fine di adeguarlo a normative specifiche di settore

### C) Perfezionamento e integrazioni

Trattasi di modifiche puntuali e circoscritte volte al perfezionamento e all’integrazione degli elaborati, la lettura dell’apparato normativo, declinandolo con note specifiche di lettura coordinata:

#### *Osservazioni generali*

- integrazione degli elaborati disciplinari al fine di perfezionare, chiarire e semplificare la trasposizione normativa degli indirizzi strategici perseguiti dalla seguente variante; di seguito si riportano alcune osservazioni specifiche.

#### *Osservazioni specifiche*

- Elaborato R1 *“Norme di attuazione RUE”*:
  - integrazione del comma riguardante la “disciplina prestazionale” inserendo per gli interventi in aree prospicienti l’asse di via Gramsci l’obbligo di rispettare quanto riportato nel sub-allegato A3 al RUE: *“Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci”*
  - integrazione dell’art. 10 “Verifica delle condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti indotti”, nella parte riguardante gli impianti di teleriscaldamento: si integra facendo riferimento al rispetto della normativa vigente per un eventuale allaccio
  - integrazione e perfezionamento del comma riguardante la “disciplina degli usi” di alcuni ambiti urbanistici, sia in riferimento agli usi non ammessi che in riferimento agli usi regolati e/o soggetti a verifica di ammissibilità
  - integrazione e perfezionamento del comma riguardante le “modalità di intervento” di alcuni ambiti urbanistici, al fine di chiarirne le modalità di attuazione;
  - integrazione dell’art. 17.b “Dotazioni potenziali private” al fine di disciplinare puntualmente gli interventi di NC da attuarsi in tali ambiti

- integrazione dell'art. 19 "Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P1) inserendo specifiche riguardanti la disciplina dei parcheggi pertinenziali in caso di frazionamento delle unità immobiliari
- integrazione dell'art. 30 "Edifici tutelati esterni alla Città storica, non ricadenti in territorio rurale" inserendo nel comma 5, in merito alla disciplina degli interventi, specifiche relative ai lotti di pertinenza degli edifici o dei complessi di edifici considerati testimonianza significativa dell'architettura e segnalati dall'IBC
- perfezionamento degli artt. 32, 33, 34, 35, nella parte riguardante la possibilità di convertire ad uso residenziale unità immobiliari destinate a funzioni di servizio o terziarie
- perfezionamento dell'art. 33 "Auc3 Tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa" integrando i commi 3.1 e 3.2, in merito alla disciplina degli interventi, al fine di semplificarne le modalità di attuazione;
- integrazione dell'art. 36 "Auc6 Aree di conservazione del verde privato di pregio" specificando il comma 3, in merito alla disciplina degli interventi, al fine di disciplinare nel dettaglio interventi di RE.NF e di NC per l'ampliamento degli edifici esistenti
- perfezionamento dell'art. 39.o (ex 39.p) "AR-20 Ambito via Emilia" integrando il comma 3, in merito alla disciplina degli interventi, al fine di semplificare le modalità di attuazione degli interventi di CD; approfondendo il comma 4, in merito alla disciplina prestazionale, al fine di facilitare gli interventi nell'asse complementare alla via Emilia (Acem), non ricadenti all'interno del tessuto di riqualificazione della via Emilia (Trem) e specificando il comma 5, in merito alla mappa dell'abbandono, al fine di puntualizzare che la superficie utilizzata per interventi di NC in lotti liberi, a seguito di recupero e rifunzionalizzazione di edifici dismessi, può essere sfruttata una volta soltanto
- perfezionamento dell'art. 59 "Piani Urbanistici Attuativi ex "Te" ora ricompresi nel territorio rurale" al fine di precisarne le modalità di intervento dopo la scadenza della convenzione
- Elaborato R1\_ALLEGATO B "*Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni*":
  - integrazione dell'apparto disciplinare degli insediamenti Acs1 e Acs2 con l'inserimento di criteri generali di intervento per l'installazione di bacheche informative ed espositive
  - perfezionamento del comma che prevede, per gli interventi di riorganizzazione edilizia dell'intero nucleo storico, la realizzazione di elementi di riconoscibilità che caratterizzino la sede stradale; si inserisce la possibilità di concorrere alla realizzazione di tali interventi in altre modalità equivalenti
  - perfezionamento dei criteri generali di intervento per la realizzazione di recinzioni negli insediamenti Acs3 al fine di disciplinarne il corretto inserimento nel contesto storico
- Elaborato R1\_ALLEGATO C "*Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica della via Emilia*":
  - integrazione delle prestazioni/obiettivi elencati con ulteriori specifiche e nuovi possibili assolvimenti
  - possibilità di concorrere alla realizzazione degli interventi e all'assolvimento delle prestazioni in altre modalità equivalenti
  - previa valutazione della CQAP, possibilità di integrare l'elenco degli interventi da realizzare e delle prestazioni da assolvere con altre azioni equivalenti
  - specifiche puntuali sulle modalità di attuazione degli interventi, in accoglimento alle segnalazioni emerse nei gruppi di lavoro con i diversi settori di competenza dell'Amministrazione Comunale



N 46714

4 8



«SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE E SPORT»

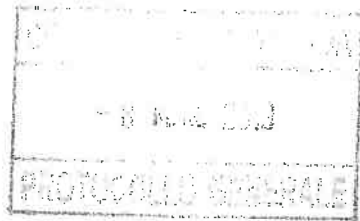
PAIR

«VIA S. PIETRO MARTIRE 3 » - 42121 Reggio Emilia

Reggio Emilia, 5 marzo 2019

Alla Dirigente del  
Servizio Pianificazione e Qualità Urbana  
Arch. Elisa Iori  
Via Emilia San Pietro, 12

e p.c.  
Al Dott. Marco Bertanii



**Oggetto:** osservazione alla Variante al RUE adottata con Delibera ID 115 del 12/11/2018

Localizzazione: Via Aristotele

Identificazione catastale: Foglio 215, Mappale 522

Proprietà : Comune di Reggio Emilia

Premesso che

1. l'area per la quale si propone la seguente osservazione interna è posta in Via Aristotele , nella zona sud della città, ed è individuata al Catasto al Foglio 215, Mappale 522 ed è pervenuta al Patrimonio comunale a seguito di stipula di Atto pubblico del 20/02/2006 a ministero del Dott. Benedetto Catalini , Rep. 106857 Racc. 24149;
2. l'area come identificata è attualmente destinata a parcheggio con ambito RUE *"ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione - capo 4.4" - "Zone interessate da delocalizzazioni ancora da ricollocare"*;
3. la superficie fondiaria del lotto interessato dalla presente osservazione è pari a mq 3895 ;
4. allo scrivente ufficio sono pervenute manifestazioni di interesse per la capacità edificatoria del lotto in questione:

Si chiede:

- 1) di individuare la capacità edificatoria SC del lotto(i) in questione interessate dalla delocalizzazione
- 2) di individuare le caratteristiche delle aree idonee dal punto di vista urbanistico a ricollocare la potenzialità edificatoria da trasferire
- 3) di predisporre la variazione grafica della zona utilizzata a parcheggio



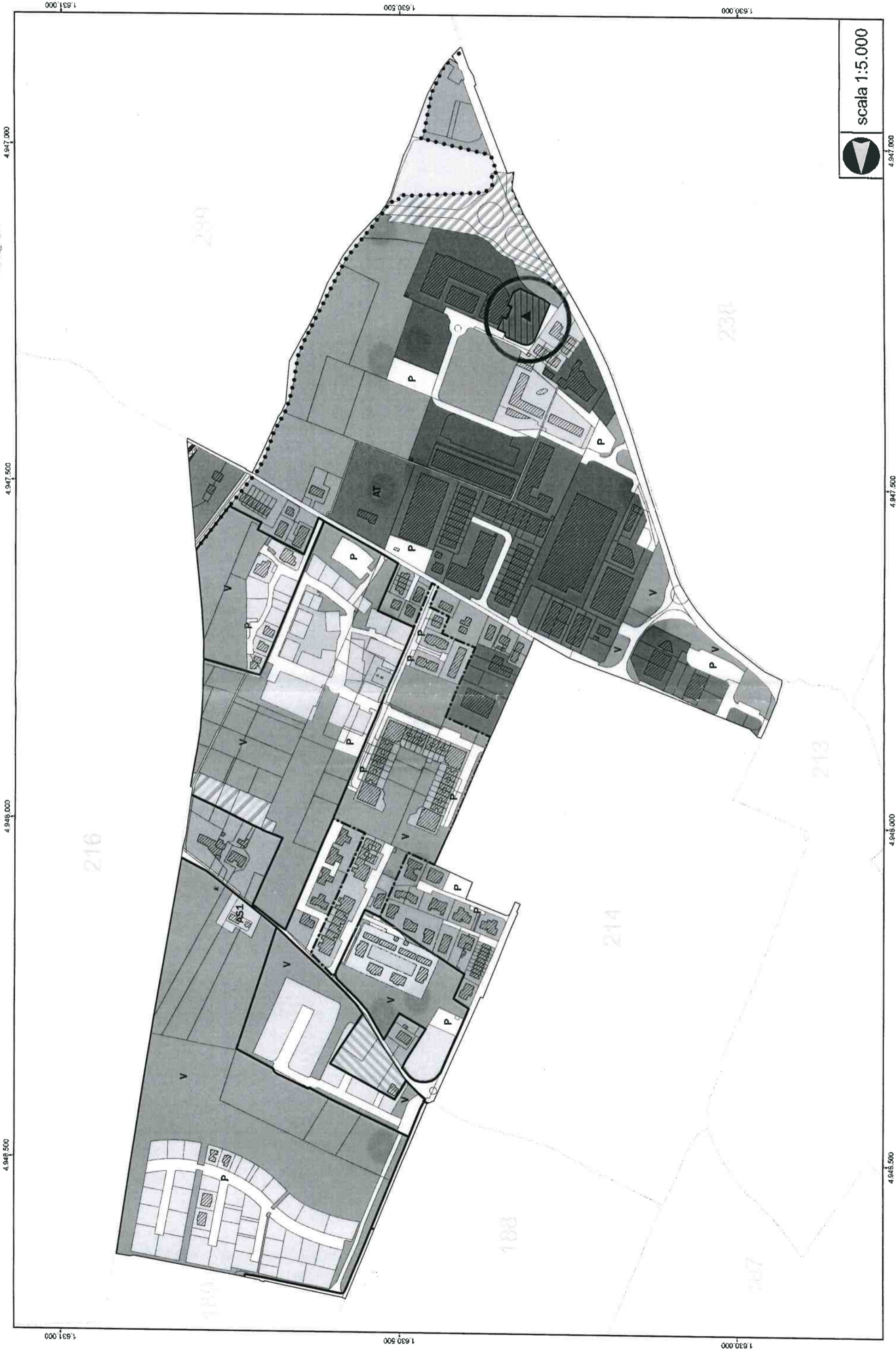
Reggio Emilia  
città  
delle persone



**IRUE**  
 REGIONAL INSTITUTION FOR THE REGGIO EMILIA  
 REGIONAL INSTITUTION FOR THE REGGIO EMILIA



**215**  
 foglio



scala 1:5.000

4.947.000

4.947.500

4.948.000

4.948.500

1.631.000

1.630.500

1.630.000

1.631.000

1.630.500

1.630.000

4.947.000

4.947.500

4.948.000

4.948.500

216

239

238

213

214

188

187

187

A. 1917000

F. 030000



5-Ma-2019 12.12.20  
Prot. n. 114394/2019

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartaceo: 748 1000 x 592 000 metri

Cosmo REGGIO NELL'EMILIA  
Foglio 215

Particella 522





Area competitività, innovazione sociale,  
territorio e beni comuni  
Servizio rigenerazione e qualità urbana

Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia

Reggio Emilia,

ALL'ARCHIVIO GENERALE

**OGGETTO: RASSEGNA DELL'INTEGRAZIONE ALL'OSSERVAZIONE D'UFFICIO P.G. n. 22030 DEL 11/02/2019 ALLA VARIANTE SPECIFICA AL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) ADOTTATA CON DCC n. 115 DEL 12/11/2018 E FINALIZZATA AD INCENTIVARE INTERVENTI DI RIGENERAZIONE DELLA CITTA' ESISTENTE E AL REGOLAMENTO EDILIZIO QUALE ALLEGATO AL RUE VIGENTE**

Nell'ambito del procedimento di approvazione ex artt. 33 e 34 comma 4, nonché dell'art. 5 comma 6 della LR 20/2000 e s.m.i. della Variante di cui all'oggetto, adottata in data 12/11/2018 con delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 115, si rassegna l'integrazione all'osservazione d'ufficio di cui al P.G. n. 22030 del 11/02/2019.

Il Dirigente del  
Servizio rigenerazione e Qualità Urbana  
(arch. Elisa iori)



Area competitività, innovazione sociale,  
territorio e beni comuni  
Servizio rigenerazione e qualità urbana

Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia

Reggio Emilia, 11.03.2019

**Variante specifica al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e adozione del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE” adottata con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 115 del 12/11/2018**

**INTEGRAZIONE all’osservazione del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia presentata in data 11.02.2019 con PG. n. 22030**

A seguito dell’adozione, con DCC n. 115 del 12/11/2018, della Variante al vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia ha elencato nell’osservazione presentata in data 11/02/2019 (PG. n. 22030) alcune proposte di modifica al Piano; ad integrazione di tale osservazione, lo stesso Servizio ha raccolto nel presente documento ulteriori proposte di modifica al Piano riguardanti, in particolar modo, l’elaborato R1\_Allegato A “Regolamento Edilizio” e i suoi sub-allegati.

La presente integrazione, per coerenza e semplicità di lettura, si sviluppa come l’osservazione di cui al PG. n. 22030/2019 e pertanto si configura sostanzialmente come un compendio di correzioni di imprecisioni, refusi, errori materiali e di battitura (A), di adeguamenti e precisazioni (B), nonché di perfezionamenti e integrazioni (C) degli elaborati adottati con la Variante.

#### **A) Correzioni 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 degli elaborati di variante, ma si concretano in inesattezze della rappresentazione grafica e testuale.

##### *Osservazioni generali*

- correzione di refusi e richiami, errori di battitura e miglioramento della forma lessicale e della struttura del testo, al fine di semplificare la leggibilità senza modificarne il contenuto

##### *Osservazioni specifiche*

- Elaborato R1\_Allegato A “Regolamento Edilizio”:
  - integrazione dell’indice dell’elaborato al fine di semplificarne la lettura, pur mantenendo l’impianto dello Schema del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Emilia-Romagna di cui all’allegato 1 della DGR 922/2017

#### **B) Adeguamenti e precisazioni**

Trattasi di adeguamenti e precisazioni che si ritiene sia utile apportare agli elaborati di Piano per meglio tradurre in essi le indicazioni da perseguire.

##### *Osservazioni generali*

- precisazione e adeguamento degli elaborati al fine di semplificarne la lettura, senza modificarne il contenuto

- adeguamento degli elaborati al fine di semplificarne la lettura attraverso l'applicazione critica del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata assunto dalla Regione Emilia-Romagna con DGR n. 994/2014; tale applicazione critica avviene nel rispetto dell'obiettivo generale di agevolare l'utilizzo dello strumento

#### *Osservazioni specifiche*

- Elaborato R1\_Allegato A “Regolamento Edilizio”:
  - adeguamento dell'elaborato al fine di aggiornare e rettificare riferimenti normativi relativi, in particolar modo, alle definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso
  - precisazioni, specificazioni e rettifiche alla Parte Seconda Capo D Sotto Capo D.a “Definizioni tecniche”, Sotto Capo D.b “Definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso”, Sotto Capo D.c “Definizioni degli usi del territorio”, Capo e Sotto Capo F “Procedimenti edilizi”, al fine di consentirne una corretta interpretazione e applicazione nel rispetto della disciplina sovraordinata e di settore
  - adeguamento della Parte Seconda Capo D Sotto Capo D.a “Definizioni tecniche” in merito alla voce J “Edificio diroccato e demolito”, al fine di precisare la disciplina degli interventi su edifici diroccati o demoliti localizzati all'interno di insediamenti Acs3, allineando tale disciplina a quanto riportato nell'elaborato R1 “Norme di attuazione” in materia di scostamenti di sagoma e sedime in caso di intervento di RE con demolizione e ricostruzione
  - precisazioni e specificazioni alla Parte Seconda Sotto Capo E “Disposizioni e normative di carattere comunale avente incidenza sugli usi e sull'attività edilizia”, al fine di consentirne una corretta interpretazione e applicazione nel rispetto della disciplina sovraordinata e di settore, con particolare riferimento al tema delle fasce di rispetto e delle distanze da rispettare nell'attuazione degli interventi edilizi
  - precisazioni e specificazioni alla Parte Seconda Capo G “Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutela di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale” e Capo H “Disciplina settoriale”, al fine di consentirne una corretta interpretazione e applicazione nel rispetto della disciplina sovraordinata e di settore
  - precisazioni e specificazioni alla Parte Seconda Titolo I Capo I “SUE, SUAP e organismi consultivi” e Capo II “Altre procedure e adempimenti edilizi”, al fine di consentirne una corretta interpretazione e applicazione nel rispetto della disciplina sovraordinata e con particolare riferimento alle modalità operative e procedurali
  - precisazioni e specificazioni alla Parte Seconda Titolo II “Disciplina della esecuzione dei lavori”, al fine di consentirne una corretta interpretazione e applicazione, con particolare riferimento alle prescrizioni generali relative all'inizio e all'ultimazione dei lavori, alle comunicazioni per opere di bonifica e alla conduzione del cantiere
  - precisazioni e specificazioni alla Parte Seconda Titolo III “Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali”, al fine di consentirne una corretta interpretazione e applicazione, con particolare riferimento al Capo I “Disciplina dell'oggetto edilizio” in tema di “Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo”, in tema di “Incentivi” e di “Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale”;
  - precisazione della Parte Seconda Titolo III Capo I “Disciplina dell'oggetto edilizio”, eliminando, al fine di evitare ripetizioni, le prescrizioni di cui alle lettere O.5, O.6, O.7

e mantenendo unicamente il richiamo all'elaborato A6 "*Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE*", già presente alla lettera O.4

- precisazioni e specificazioni alla Parte Seconda Titolo III "Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali", al fine di consentirne una corretta interpretazione e applicazione, con particolare riferimento al Capo VI "Elementi costruttivi"

### C) Perfezionamento e integrazioni

Trattasi di modifiche puntuali e circoscritte volte al perfezionamento e all'integrazione degli elaborati, la lettura dell'apparato normativo, declinandolo con note specifiche di lettura coordinata:

#### *Osservazioni generali*

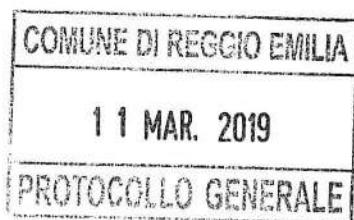
- integrazione degli elaborati disciplinari al fine di perfezionare, chiarire e semplificare la trasposizione normativa degli indirizzi perseguiti dalla variante; di seguito si riportano alcune osservazioni specifiche.

#### *Osservazioni specifiche*

- Elaborato R1\_Allegato A "*Regolamento Edilizio*":
  - integrazione della Parte Seconda Titolo III "Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali" e, in particolare, al Capo II "Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico" e al Capo III "Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente", inserendo una serie di ulteriori prescrizioni e raccomandazioni tese a promuovere un approccio alla progettazione del verde di tipo funzionale, che porti a una più consistente ed efficace presenza di alberature e superfici permeabili negli spazi urbani e consenta a tali elementi di massimizzare la loro resa in termini di servizi ecosistemici per la regolazione del microclima urbano e la regimazione delle acque meteoriche;
  - integrazione e rettifica della Parte Seconda Titolo IV "Vigilanza e sistemi di controllo" e in particolare dell'art. 3 "Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari" al fine di allinearne i contenuti alla disciplina di settore vigente;
  - integrazione dell'Appendice 4 "Procedimenti e altre procedure e adempimenti edilizi" inserendo fra gli elaborati da presentare l'eventuale dimostrazione di coefficienti non tabellati al fine del calcolo del RIE
  - integrazione dell'Appendice 4 "Procedimenti e altre procedure e adempimenti edilizi" perfezionando l'elenco degli elaborati da presentare nel caso gli interventi edilizi prevedano la realizzazione di viabilità e/o di aree a verde da cedere al Comune o da asservire all'uso pubblico
- Elaborato A6 "*Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE*":
  - inserimento di alcune specifiche in merito alla modalità di applicazione e calcolo dell'indice RIE
  - approfondimento delle modalità da seguire per ottemperare alla procedura di asseverazione e verifica dell'indice RIE
- Elaborato A7 "*Linee guida progettuali per una città senza barriere*":
  - **inserimento di alcune specifiche in merito alla declinazione normativa dell'elaborato**, in riferimento alla città storica, alla città consolidata e alla disciplina dell'Ambito di riqualificazione AR-20 Ambito via Emilia

Servizio Rigenerazione e Qualità urbana

493 hh



All'Archivio Generale del  
Comune di Reggio Emilia

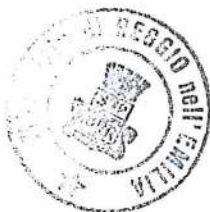
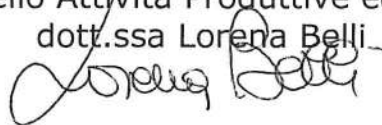
SEDE

**OGGETTO: Trasmissione delle Osservazioni d'ufficio del Servizio Sportello Attività Produttive ed Edilizia alla Variante specifica al vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) adottato con DCC n. 115 del 12/11/2018 finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e al regolamento Edilizio quale Allegato al RUE vigente.**

Nell'ambito del procedimento di approvazione ex artt. 33 e 34 - comma 4, nonché dell'art. 5 - comma 6 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. della Variante di cui all'oggetto, adottata in data 12/11/2018 con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 115, si inoltra copia della nota contenente le Osservazioni redatte dal Servizio Attività Produttive ed Edilizia, elaborate a cura della U.O.C. Sportello Edilizia e Controlli.

Reggio Emilia, li 11 marzo 2019

La Dirigente del Servizio  
Sportello Attività Produttive ed Edilizia  
dott.ssa Lorena Belli



**“Variante specifica al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e adozione del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE” adottata con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 115 del 12/11/2018.**

**Oggetto: Osservazioni del Servizio Sportello Attività Produttive ed Edilizia del Comune di RE**

A seguito dell'adozione della Variante al vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), con la citata DCC n. 115 del 12/11/2018, sulla scorta delle prime esperienze di applicazione delle nuove norme introdotte in regime di salvaguardia e del proficuo confronto di approfondimento sviluppato con il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, si è provveduto a formulare il presente documento, volto ad evidenziare alcune proposte di modifica/integrazione ai nuovi disposti normativi contenuti nell'elaborato R1 *“Norme di attuazione RUE”* e R1 - Allegato A *“Regolamento Edilizio”*.

Si evidenzia che talune considerazioni risultano già essere state condivise e riportate nell'analogo documento redatto a cura del succitato Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana denominato *“Integrazione all'osservazione del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia presentata in data 11.02.2019 con P.G. n. 22030”* del quale si sottoscrivono i contenuti e la configurazione, risultante sostanzialmente come un compendio di correzioni di imprecisioni, refusi, errori materiali e di battitura, di adeguamenti e precisazioni, nonché di perfezionamenti e integrazioni degli elaborati adottati con la Variante.

Si precisa infine che le seguenti note, ad integrazione di quanto sopra, vogliono solo porre in maggior evidenza talune criticità riscontrate nella prima fase di applicazione delle nuove previsioni urbanistiche, senza che l'elencazione puntuale ivi riportata possa ritenersi completa ed esaustiva e riservandosi, quindi, ulteriori contributi ed integrazioni nella successiva fase di esame delle Osservazioni, in prosecuzione dell'utile confronto attivato tra i vari uffici comunali coinvolti.

## 1) REGOLAMENTO EDILIZIO

- Verificare la possibilità di una integrazione dell'*Indice* del Regolamento (pag. 1 e segg.) al fine di semplificarne la lettura, pur mantenendone l'impianto di base come previsto dall'Allegato 1 della D.G.R. n. 922/2017;
- Adeguamento dell'impianto normativo al fine di semplificarne la lettura attraverso una più rigorosa applicazione del principio di *“non duplicazione sella normativa sovraordinata”*, così come assunto dalla Regione Emilia-Romagna con la D.G.R. n. 994/2014 e peraltro espressamente ribadito al comma 2 del Capo A *“Oggetto del Regolamento Edilizio”* (pag. 5)
- Integrazione di quanto riportato al Capo B *“Definizioni”* (pag. 5) con anche un richiamo a quanto disposto dal D.Lgs. n. 222/16 (c.d. *“SCIA 2”*) e dal Glossario di cui al D.M. 2.03.2018; fermo restando che occorre anche specificare che, per espressa previsione normativa, le definizioni degli interventi da assumersi nell'ambito della disciplina delle trasformazioni edilizie sono solo quelle dettate dal D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.;
- Revisione di talune parti del Capo D *“Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso”* - Sotto Capo D.a (pag. 6 e segg.) ove, in tabella, si sono riportate definizioni non corrispondenti alla DAL Regionale e/o principi di applicazione di taluni elementi non propriamente rispondenti a *“definizioni”* ma, piuttosto, a *“parametrazioni”* verosimilmente da inserirsi nelle NTA del RUE (es. quanto previsto alle lett. C, E, F, ecc.);

- Migliore precisazione della definizione di "*Edificio legittimamente esistente*" di cui alla lett. I (pag. 9), sostituendo la data del 17.08.1942 (entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150/42) con quella dell'entrata in vigore del c.d. "*Piano Artoni*";
- Migliore precisazione, entro i disposti dei punti 7 e 8 della lett. F (pag. 8), delle condizioni di necessità (+ U.I.?) e caratteristiche dimensionali/tipologiche dei locali condominiali ivi previsti;
- Specificare, nell'ambito di quanto regolamentato dal punto 14 della lett. F (pag. 9) o in altra parte delle norme, la necessità del rispetto dei Rapporti Illuminanti/Aeranti nella fattispecie di cui trattasi;
- Verificare la legittimità/opportunità, stante l'attuale disciplina normativa sovraordinata, di quanto disposto al punto 2 "*Tipi di intervento*" - ultimo periodo del n. 3 - in ordine ai cambi d'uso temporanei "*in deroga*", oltre che al n. 7 del medesimo punto (pag. 16);
- Si ritiene opportuno riordinare/accorpate in un unico capitolo le definizioni di cui al Sotto Capo D.b (pag. 14 e segg.) con quelle del Capo G (pag. 30) e dell'Appendice 2 (pag. 119);
- Verificare la opportunità di inserire l'uso c.6 (pag. 18) entro la Funzione "*C) Produttiva*" e non, piuttosto, mantenerlo nella Funzione "*D) Direzionale*" come nei precedenti strumenti;
- Migliorare la definizione dell'uso d.16 "*ex b17*" (pag. 20) ed eliminare il riferimento al POC nel caso dell'uso e.1.3 "*ex b11.3*" (pag. 21);
- Revisione dei criteri per la dichiarazione della inagibilità dei fabbricati di cui al punto 9 dell'art. 4 (pag. 53) e definizione precisa delle competenze all'adozione dei relativi atti;
- Si ritiene che quanto dettato dai commi 8, 9 e 10 dell'art. 7 (pag. 56) non attenga a quanto forma oggetto dell'art. stesso "*Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia*" ma, più propriamente, alla disciplina generale (ordinaria) del controllo dell'abusivismo e, come tale, debba essere inserita e/o richiamata in altro capitolo;
- Si propone di stralciare la disciplina sul "*Contributo per oneri di urbanizzazione...*" di cui ai primi commi dell'art. 5 (pag. 53) dalla disciplina procedurale relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione parimenti dettata al medesimo articolo;
- Si propone di riformulare/eliminare il disposto normativo di cui all'art. 8 - comma 3 - (pag. 56) stante l'oggettiva difficoltà di applicazione di quanto ivi previsto da parte degli operatori coinvolti;
- Adeguare i termini/modalità di comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al capoverso A.1 dell'art. 1 (pag. 58) secondo quanto previsto dalla L.R. n. 15/13;
- Valutare l'opportunità di mantenere l'art. 2 del Capo II (pag. 61) "*Punti fissi di linea e di livello*", riferito ad adempimenti già previsti molti anni addietro, ma caduti in disuso ed abrogati da tempo;
- Si propone di procedere alla graduazione della sanzione di cui al punto 10 dell'art. 3 (pag. 62) già in sede di Regolamento Edilizio e non con "*successivo provvedimento*", oltre che di eliminare l'identico art. 9 (pag. 64);

- Si invita a valutare l'opportunità di uno snellimento dell'impianto normativo di cui al Capo I "Disciplina dell'oggetto edilizio" (pag. 65 e segg.), Capo II "Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico" (pag 80 e segg.) e Capo IV "Infrastrutture e reti tecnologiche" (pag 95 e segg.), eliminando dal testo gli indirizzi progettuali generici, non riferibili a prescrizioni regolamentari cogenti;
- Recepire, nell'ambito delle prescrizioni di cui all'art. 6 (pag. 73 e segg.), quanto disposto dal vigente Regolamento Comunale di Igiene in materia di attività ricettive e pubblici esercizi, suggerendo, inoltre, una semplificazione della disciplina dei cui alla lett. D del succitato articolo "Prescrizioni inerenti i soppalchi" (pag. 77);
- Riformulare in parte quanto previsto dalla lett. F "Ulteriori deroghe" dell'art 6 (pag. 77), tenendo conto del fatto che l'AUSL da tempo non può rilasciare pareri in ordine alle tematiche ivi citate;
- Specificare quale sia l'"Ufficio arredo urbano" competente ad esprimersi nei casi previsti dall'art. 3 del Capo VI "Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici" (pag. 107);
- Riformulare parzialmente l'art. 11 "Piscine" (pag. 108), precisando che il titolo edilizio per la realizzazione di tali strutture, se private/pertinenziali, è la SCIA, a norma dell'art. 13 della L.R. n. 15/13;
- Prevedere una diversa articolazione del Titolo IV "Vigilanza e sistemi di controllo" (pag. 109 e segg.) tenuto conto, soprattutto, del fatto che appare non corretto il riferimento alla disciplina dettata dalla L. n. 689/81 nell'ambito sanzionatorio edilizio, così come da giurisprudenza consolidata, inoltre occorre che le fattispecie elencate nella Tabella in calce al 3° comma dell'art. 3 (pag. 109) del succitato Titolo siano tutte correlate alla violazione di articoli ben precisi del Regolamento Edilizio;
- Verificare l'opportunità di prevedere l'obbligo di cui al comma 3 dell'art. 4.4. (pag. 139);
- Riformulare/integrare i contenuti dell'art. 4.10 "Richiesta accertamento di conformità" (pag. 141) richiamando quanto disposto a riguardo dalla L.R. n. 23/04 e dal DPR n. 380/01;

## 2) NORME DI ATTUAZIONE RUE

In termini generali, si invita a recepire il principio per cui, in tutti i contesti - con particolare riferimento a quanto previsto nell'ambito di riqualificazione AR-20 (Trem/Acem) - in caso di sanatorie risulti necessario prevedere un impianto normativo privo di "Titoli edilizi condizionati" attraverso i quali si realizzino anche opere compensative "fuori comparto". Si suggerisce quindi di prevedere, in tali casi, forme alternative di "monetizzazione" di tali ipotetiche opere e non la loro realizzazione diretta.

Si evidenzia, infine, la opportunità di recepire organicamente nella Variante di cui trattasi anche le precedenti Varianti, attualmente in fase di adozione, relative alle Attività Commerciali ed alle APZA

Reggio Emilia, li 11 marzo 2019

Il Responsabile della U.O.C  
Sportello Edilizia e Controlli  
Bondavalli dr. Daniele

