



**IL CONSIGLIO COMUNALE****Premesso che:**

il Comune di Reggio Emilia si è dotato ai sensi della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.i, del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvati con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 06/04/2011 ed entrati in vigore il 25/05/2011, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 77;

successivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014 è stato approvato, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. L.R.20/2000, il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014, ed è stata altresì adottata con il medesimo atto, la prima variante al POC, successivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 68 del 13/04/2015; entrata in vigore il 06/05/2015 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104;

la L.R. n. 6/2009 "Governo e Riquilificazione del territorio" con le modifiche apportate alla L.R. n. 20/2000 e alla L.R. n. 19/98 ha segnato l'inizio di un percorso di approfondimento sui temi della riquilificazione e del recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, promuovendo anche forme di premialità per la rigenerazione dei tessuti storici;

gli obiettivi principali della normativa regionale sono tesi ad ampliare gli strumenti a disposizione dei Comuni per promuovere e governare i processi di riquilificazione dei tessuti urbani, innescando una conseguente riduzione del consumo di suolo non urbanizzato e il contemporaneo riordino dei processi di trasformazione del territorio;

per quanto attiene gli interventi edilizi diretti, la L.R.15/2013 e s.m.e i., nonché i relativi Atti di coordinamento tecnico, hanno semplificato la disciplina edilizia, con la conseguente standardizzazione e informatizzazione della modulistica relativa agli atti e ai provvedimenti;

## Tenuto conto che:

coerentemente con la pianificazione regionale, il PSC vigente al capo IV "Gestione degli interventi ordinari attraverso il RUE", art.4.1 Città storica (ACS), definisce un quadro di regole a tutela della conservazione del patrimonio storico, inteso come complesso sistema di insediamenti edilizi, rete viaria e spazi inedificati, proponendo al contempo azioni mirate a promuovere l'uso del patrimonio storico non solo come bene culturale, ma anche come opportunità per l'implementazione di servizi e funzioni attrattive per incentivare la residenza e la fruizione turistica;

la "Città storica" delineata dal PSC si estende anche oltre il perimetro murario, distinguendo due porzioni di diverso impianto:

- la porzione, più ristretta del perimetro murario, che raccoglie tutti gli edifici urbani di valore storico-architettonico soggetti a specifico vincolo di tutela;
- la porzione "novecentesca", sia interna che esterna al perimetro delle antiche mura, che comprende i viali di circonvallazione e le prime espansioni urbane sorte fino alla seconda guerra mondiale;

un' ulteriore estensione del riconoscimento di valore culturale riguarda:

- alcune porzioni di città appartenenti allo sviluppo urbano dell'ultimo dopoguerra, che si riconoscono come insediamenti edilizi di particolare qualità, a cui va riconosciuto l'interesse culturale e l'opportunità di conservazione (come ad esempio il quartiere Rosta Nuova e il Villaggio Architetti);
- i nuclei di più vecchio impianto dei centri abitati minori, o attorno ai quali si sono sviluppate le frazioni, non riconoscibili come veri e propri centri storici, ma che tuttavia presentano valori tipologici e ambientali meritevoli di conservazione;
- il patrimonio di immobili di epoca storica sorti in forma isolata in territorio extraurbano, come ville padronali suburbane con i relativi parchi-campagna, edifici e complessi religiosi, complessi coloniali ed edifici produttivi rurali di varia tipologia;

il PSC inoltre individua porzioni all'interno delle quali, in relazione alla presenza di edifici di epoca recente non sempre congruamente inseriti nel contesto e all'opportunità di prevedere operazioni di riordino e qualificazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi collettivi, ricorrono le condizioni per l'applicazione delle disposizioni 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”;

il RUE detta la disciplina particolareggiata degli interventi diretti ammissibili nelle unità fabbricative della città storica, nelle unità edilizie dei nuclei storici delle frazioni e del forese e degli insediamenti unitari di particolare qualità progettuale, aventi valore di testimonianza culturale, distinguendo, in conformità al PSC e in applicazione degli artt. A-7 e A-8 della L.R. 20/2000, la città storica nei seguenti insediamenti:

*a) Acs1: il centro storico di Reggio corrispondente alla parte di territorio comunale compreso dal perimetro delimitato dai viali Timavo, dei Mille, Piave e Isonzo;*

*b) Acs2: la prima espansione novecentesca;*

*c) Acs3: i nuclei storici delle frazioni e del forese;*

*d) Acs4: gli insediamenti unitari di particolare qualità progettuale e aventi valore di testimonianza culturale;*

nella Città Storica nel suo complesso il RUE persegue la conservazione dell'impianto urbanistico, del sistema degli spazi pubblici e collettivi e dei caratteri identitari che contraddistinguono i differenti tessuti urbani; persegue inoltre la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici favorendone peraltro l'adeguamento tecnologico in forme compatibili con la rispettiva categoria di tutela (art.4.1.1 comma 4).

### **Considerato che:**

il processo di valorizzazione e riqualificazione del Centro Storico ha inizio con l'adozione del Piano Strategico di Valorizzazione della Città Storica 2005-2014 che si proponeva l'obiettivo di rimuovere i principali fattori critici che avevano causato fenomeni di abbandono e degrado e prefigurava uno scenario di sviluppo per aumentare l'attrattività del Centro Storico;

il Centro Storico quindi, nel decennio 2005-2014, è stato oggetto di numerosi e importanti interventi di rigenerazione realizzati direttamente dal Comune o attuati in partenariato pubblico – privato volti a elevarne la visibilità e le potenzialità di fruizione, aumentare la dotazione di servizi nella città, favorire e implementare la residenza, diversificare e qualificare l'offerta commerciale, riorganizzare la mobilità e

la sosta, valorizzare l'identità del patrimonio storico artistico e riqualificare le principali infrastrutture di connessione degli spazi pubblici e delle emergenze monumentali;

con Delibera di Giunta Comunale I.D n. 90 del 21/04/2016 é stato approvato il nuovo Piano Strategico del Centro Storico 2016-2024, che è strutturato su 5 indirizzi strategici e 4 aree tematiche che si ricollegano alla individuazione dei singoli progetti: la qualità urbana, le funzioni urbane, la promozione urbana e gli strumenti trasversali di supporto;

tra le azioni enunciate nell'Area tematica delle Funzioni Urbane, *“Area tematica che si interessa del potenziamento del cosiddetto “effetto città”, e cioè la capacità di assicurare ai cittadini un elevato livello di accesso al sistema integrato di funzioni (abitare, lavorare, risiedere)”*, si sottolineano in particolare il potenziamento e sviluppo dei servizi collegati soprattutto al mondo dell'innovazione culturale e sociale e delle tecnologie digitali per creare offerta di nuove funzioni e nuove iniziative imprenditoriali/occupazionali; il supporto e potenziamento della vocazione commerciale – artigianale - direzionale; l'incentivazione all'insediamento di nuova residenza, in particolare per i giovani e le famiglie;

**Considerato dunque che:**

il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana ha elaborato la presente proposta di variante al vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio relativamente al Centro Storico, allo scopo di supportare dal punto di vista normativo e gestionale la valorizzazione della Città Storica attraverso una semplificazione normativa dell'articolato del RUE, e al contempo favorire lo sviluppo di nuove attività, nonché il rafforzamento della residenzialità nel nucleo storico, introducendo formule per incentivare il recupero del patrimonio edilizio privato;

in particolare la presente proposta di variante, coerentemente con quanto sviluppato ne “Il Piano Strategico di Valorizzazione del Centro Storico” di recente approvazione, intende:

- investire sulla qualità urbana del tessuto storico e sulla sua rigenerazione;
- promuovere il patrimonio urbano come bene culturale, come risorsa e incubatore di funzioni;

- potenziare e sviluppare l'inserimento di servizi e attività commerciali e artigianali nell'ottica di una visione della città storica come centro commerciale naturale;
- incentivare l'insediamento di nuova residenza, promuovendo azioni di valorizzazione delle potenzialità intrinseche nelle singole tipologie edilizie;
- valorizzare e salvaguardare il tessuto connettivo del centro storico, nell'ottica della riqualificazione della "Città Pubblica" e della sua attrattività nel contesto urbano e territoriale,

il tutto nel rispetto delle caratteristiche storico - architettoniche dei singoli edifici e dei decreti di vincolo derivanti dal D.lgs 42/2004;

la proposta di variante come illustrata nella Relazione di Variante, di cui all'allegato A alla presente, redatta dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana consiste :

nella modifica dell'elaborato R1 Norme di attuazione e precisamente il CAPO 4.1 – Città' Storica ed Edifici Tutelati Esterni alla Città' Storica. La proposta di variante prevede alcune disposizioni specifiche che vengono declinate in relazione agli insediamenti Acs1 e Acs2, e che attengono agli usi e funzioni insediabili, alle categorie e modalità d'intervento, al progetto unitario di valorizzazione, e ai casi di possibile riduzione dell'onerosità degli interventi e delle dotazioni pubbliche;

nella modifica dell'elaborato "R3.1 - Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana - Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici i cui contenuti sono di seguito sintetizzati:

con apposita simbologia vengono individuati gli edifici del primo Novecento, richiamati nella normativa, in relazione alla esclusione dalla possibilità di rivalutazione della categoria d'intervento normata dal RUE;

con apposita simbologia é stata individuata l'area occupata dal sedime di fabbricati esistenti non censiti cartograficamente all'epoca della predisposizione del RUE, la cui mappa catastale di base non viene modificata, mentre con tratto continuo viene evidenziato il perimetro di alcuni fabbricati già demoliti e non più catastalmente individuati;

viene modificata la categoria di intervento da “Restauro e risanamento conservativo di Tipo A” (2a) a “Restauro e risanamento conservativo di Tipo B” (2b) di un fabbricato localizzato in Acs2 posto al Foglio 154, al mappale 139.

nella predisposizione di un nuovo elaborato denominato “R5 – Individuazione del sistema urbano portante e rilevante di cui al Capo 4.1 N.A. RUE” contenente la planimetria che individua le viabilità in cui non é ammesso il cambio d'uso per la realizzazione di autorimesse private nei locali posti al piano terra e adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi o ad artigianato alimentare e alla persona. L'elaborato individua altresì le viabilità in cui tale cambio d'uso è ammesso previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio e con vincolo di pertinenzialità ad unità residenziali e/o terziarie all'interno del medesimo isolato o di isolati contigui.

**Dato atto che:**

- il vigente RUE ai sensi dell'art. 29, comma 2 bis, delle L.R. 20/2000 e s.m.i, presenta anche la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili di parti del territorio urbanizzato;
- l'art. 33, comma 4 bis, della medesima legge prevede per la suddetta fattispecie che si applichi per l'approvazione del RUE e sue varianti, il procedimento previsto dal successivo art. 34;
- la presente variante normativa deve essere pertanto sottoposta a valutazione ambientale, per le parti che disciplinano gli usi e le trasformazioni ammissibili;
- in particolare dunque, per la presente proposta di variante al RUE è stata elaborata dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana la ValsAT-VAS preventiva e sintesi non tecnica, per la quale troveranno applicazione tutti gli adempimenti e le fasi procedurali disciplinate dall'art. 5 della L.R. n. 20/2000, in merito alla valutazione di assoggettabilità a VAS della presente proposta di variante al RUE;
- che la proposta di variante normativa e cartografica al vigente RUE elaborata dal competente Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana e rassegnata con atto P.G.n.44933/2016, è dunque costituita da:

R1 Norme di attuazione (estratto);

R3.1 - Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana ;

Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici (estratto);

R5 – Individuazione del sistema urbano portante e rilevante di cui al Capo 4.1 N.A. RUE;

ValSAT- VAS e sintesi non tecnica;

- che le modifiche all'elaborato normativo R1 e all'elaborato cartografico R3.1 -sono rappresentate nel seguente modo:

- *elaborato approvato e a fronte l'elaborato oggetto di adozione variato (estratto)*

**Considerato che:**

- i sopra citati elaborati costitutivi della suddetta variante sono stati illustrati alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nelle sedute del 30/06/2016 e del 06/07/2016 che ha espresso parere favorevole (verb.n.13) ;

- la proposta di variante di cui si tratta è stata altresì illustrata ai componenti della Commissione Consiliare *“Assetto ed uso del territorio, sviluppo economico ed attività produttive, ambiente”* nella seduta del 01/07/2016;

**Considerato inoltre che:**

- ad integrazione della deliberazione consiliare I.D.195/2015 riguardante *“Gli interventi per il territorio e la semplificazione in campo edilizio, incentivi per la Rigenerazione Urbana e agevolazioni per le imprese”* e *“Modifiche al Regolamento Comunale per il rilascio delle concessioni e per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche”*, si propone sempre al fine di incentivare i processi di rigenerazione nella città storica di non richiedere per i primi due mesi, il canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche in relazione ai cantieri edilizi allestiti a seguito della presentazione di titoli edilizi per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su fabbricati posti nell'ACS1, presentati dall'esecutività del presente provvedimento e per gli anni 2016-2017-2018;

- la variante in oggetto si inserisce dunque nel percorso di agevolazione avviatosi con la deliberazione consiliare sopracitata , configurandosi come uno degli elementi di supporto, dal punto di vista normativo e gestionale, alla realizzazione di strategie, progetti e azioni previste dal Piano Strategico del Centro Storico 2016-2024.

**Dato atto infine che:**

- la delibera, come anche specificato nel parere del responsabile del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana Arch.Elisa Iori di cui all'allegato D) alla presente deliberazione, non altera gli equilibri del Bilancio di Previsione 2016-2018; la modifica proposta di possibile riduzione

dell'onerosità degli interventi di edilizi di recupero e delle dotazioni pubbliche (parcheggi pubblici di tipo P2) senza procedersi alla loro monetizzazione come previsto dalla delibera consiliare PG.n. 10428/71 del 24.5.2002 e con le riduzioni di cui alla deliberazione consiliare I.D.n.195 del 26.10.2015, entrando peraltro in vigore solo ad avvenuta approvazione della variante stessa, risulta compensata con la previsione di maggiori introiti derivanti dal prevedibile aumento dei titoli edilizi volti alla ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli edifici e dal gettito prodotto dal relativo contributo di costruzione. Inoltre, si reputa di poca rilevanza ai fini patrimoniali la riduzione COSAP, di immediata applicazione, considerato il lasso temporale di riduzione proposto e riguardante il solo ambito di intervento Acs1 e l'impossibilità di prevedere al momento attuale la presentazione di titoli edilizi ai quali applicare detta riduzione .

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene procedere all'adozione ai sensi degli artt. 33-34 della L.R. 20/2000 della variante normativa e cartografica al RUE riguardante il Capo 4.1 - Citta' Storica ed Edifici Tutelati esterni alla Citta' Storica, nei testi predisposti dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, come da sua rassegna in atti al n. 44933/2016 di P.G.;

Visti:

- la legge regionale 24 marzo 2000 n° 20 "*Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio*" e s.m.e i. ed in particolare gli articoli 33 e 34;
- la circolare illustrativa della Regione Emilia Romagna prot. n. PG/2010/23900 del 01/09/2010;
- la legge regionale n.15 del 28/09/2013 "*Semplificazione della disciplina edilizia*" come modificata dalla LR n..28 del 20/12/2013 (legge finanziaria 2014);
- il D.L.133/2014 come convertito in legge in data 05/11/2014;
- l'art.19 del vigente Statuto comunale;
- l'art.42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL;

Visti :

- il parere favorevole del Direttore dell'Area Competitività e Innovazione Sociale, espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, e alla regolarità e correttezza amministrativa;
- il parere di regolarità contabile espresso ai sensi art. 49 del D.Lgs.267/2000;

Visto l'esito della votazione effettuata con procedimento elettronico indicato nell'allegato prospetto.

## **D E L I B E R A**

**1)** di adottare, ai sensi degli artt. 33 e 34 della legge Regionale n.20/2000, la variante normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio riguardante il capo 4.1 - CITTA' STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI ALLA CITTA' STORICA, come meglio precisato in premessa e descritto nella "Relazione di variante", allegata in pdf con firma digitale alla presente sotto la lettera A), variante costituita dai seguenti elaborati, rassegnati dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana con atto PG. 44933/2016, allegati anch'essi in pdf con firma digitale alla presente sotto le lettere B1-B2-B3), C), dando atto che per quanto attiene le modifiche sono rappresentate come descritto in narrativa:

Allegati B1), B2) B3):

R1 Norme di attuazione (estratto)

R3.1 - Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana

Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici (estratto);

R5 – Individuazione del sistema urbano portante e rilevante di cui al Capo 4.1 N.A. RUE.

Allegato C)

ValSAT- VAS e sintesi non tecnica

**2)** di dare atto che le modifiche proposte con la presente deliberazione al RUE vigente, attengono solo la parte elencata e descritta al precedente punto 1) del dispositivo e che pertanto restano invariati tutti gli altri elaborati del RUE vigenti e/o adottati e non oggetto della presente variante;

**3)** di dare atto altresì che con l'adozione del presente provvedimento entra in vigore il regime di salvaguardia previsto e disciplinato dall'art. 12 della L.R. n. 20/2000 e che per quanto attiene nello specifico possibile riduzione dell'onerosità degli interventi edilizi di recupero e delle dotazioni pubbliche (parcheggi pubblici di tipo P2) senza procedersi alla loro monetizzazione diventerà efficace al momento della pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione della presente variante;

**4)** di dare atto che la variante adottata verrà depositata e pubblicata seguendo le procedure di cui agli articoli 32 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i anche ai fini e per gli effetti di cui all'art.5

comma 6 della medesima legge regionale e per acquisire i pareri previsti dalla legislazione vigente;

**5)** di ottemperare all'obbligo imposto dal D.Lgs.n. 33/2013 e in particolare dall'art. 39 disponendo la pubblicazione sul sito Internet dedicato degli elaborati della presente variante al RUE come adottata;

**6)** di stabilire, come illustrato in premessa, di non applicare per i primi due mesi, il canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, in relazione ai cantieri edilizi allestiti negli insediamenti *Acs1*, a seguito della presentazione di titoli edilizi per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su fabbricati posti nella città storica, presentati dall'esecutività del provvedimento e fino al 31/12/2018.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE  
CASELLI Emanuela**

**IL CONSIGLIERE ANZIANO  
CAPELLI Andrea**

**IL VICE-SEGRETARIO GENERALE  
BEVILACQUA Alberto**