

Reggio Emilia, 11/05/2015

Oggetto: variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio

Il Consiglio Comunale ha approvato la variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio contenente importanti novità in materia di semplificazione delle procedure urbanistiche finalizzate a rendere sempre più concrete le opportunità di recupero del patrimonio esistente.

Grazie al pacchetto di misure approvate, riqualificare o trasformare edifici non più adeguati alle attuali esigenze produttive, del terziario o residenziali sarà più semplice e veloce. Vengono infatti introdotte novità nell'ambito della semplificazione delle procedure per consentire ai privati – proprietari di immobili ed imprese – di rispondere più velocemente alle necessità poste dal nuovo contesto economico, sociale e normativo.

Le finalità della modifica normativa al RUE erano di:

- favorire i processi di rigenerazione urbana attraverso una significativa semplificazione normativa e la previsione di idonea disciplina attuativa nel RUE finalizzata alla riqualificazione di tessuti esistenti fino ad oggi, in buona parte, demandata alla programmazione del POC;
- aggiornare lo strumento normativo rispetto alle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento alla L.R. n. 15/2013 "*Semplificazione della Disciplina Edilizia*" e al comma 2 dell'art. 18-bis della L.R. 20/2000;
- razionalizzare le dotazioni di parcheggi pertinenziali ed introdurre la valutazione di impatto viabilistico per l'insediamento di funzioni commerciali di livello comunale e sovracomunale;
- regolamentare l'insediamento di impianti di biometano, biogas e biomassa nel territorio rurale.

Nello specifico si riassumono di seguito le principali novità introdotte:

- sono stati **abrogati** gli **allegati**:

- ALLEGATO A1 – *Requisiti tecnici cogenti delle opere edilizie*;

-ALLEGATO A2 – *Disposizioni riguardo al rendimento energetico e procedure di certificazione energetica degli edifici*;

-ALLEGATO A3 – *Ecoabita e Fonti Energia Rinnovabili*;

- sono state eliminate dal testo normativo, come previsto dalla L.R. 15/2013, le **definizioni** degli interventi urbanistici ed edilizi di cui al capo 1.5, mentre sono rimaste le declinazioni in sotto categorie degli interventi relativi alla città storica di cui all'art. 4.13 con la sola differenza che il ripristino tipologico è divenuto sotto categoria della ristrutturazione edilizia così come previsto dall'allegato all'art.9 comma 1 della L.R. 15/2013;

- è stata **semplificata la procedura di verifica del raggiungimento delle prestazioni energetiche** a cui associare l'incremento di edificabilità (+15% a fronte del raggiungimento di prestazioni energetiche inferiori del 25% rispetto a quanto previsto dalla Regione Emilia Romagna per i requisiti di rendimento energetico degli edifici) attraverso autocertificazione nel rispetto delle norme e metodi di calcolo previsti dalla

normativa regionale vigente in materia;

- per quanto riguarda l'**indice di permeabilità** da rispettare nelle specifiche norme di ambito residenziale (auc) e produttivi polifunzionale (asp), l'art. 1.5.1 comma 7 introduce la possibilità di deroga di tale indice con una riduzione fino al 30% dell'Ip, nel rispetto dell'invarianza idraulica, per interventi di MO, MS, RE senza demolizione e ricostruzione completa;

- **dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P1) e pubblici (p2)**: sono stati ridimensionati gli standard per usi residenziali, terziari e produttivi, in linea con i valori medi delle città capoluogo della Regione, introducendo inoltre la quantificazione in mq area parcheggio/100 mq di su, in sostituzione della quantificazione del numero di posti auto;

- è stata inserito l'obbligo della **valutazione d'impatto viario per l'insediamento di strutture commerciali** come previsto dal Regolamento viario comunale. In particolare per le destinazioni commerciali, i P2 potranno avere una riduzione del 15% in caso di esito positivo della valutazione d'impatto, nel rispetto delle dotazioni minime regionali;

- **interventi di microgenerazione urbana nella città esistente** (dal POC al RUE):

- **ambiti auc 4/auc5** con $sf < 2.000$ mq: interventi diretti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia;

- **ambiti auc8** con $sf < 2000$ mq: interventi diretti di ristrutturazione edilizia/urbanistica con cambio d'uso attraverso PdC convenzionato con $uf = 0,48$ mq/mq e $svp = 25\%$;

- **asp 3 all'interno AR 9** (via Emilia, via Turri, zona stazione) nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con cambio d'uso attraverso PdC convenzionato con $sf < 2000$ mq $uf = 0,66$ mq/mq e $svp = 25\%$. + **cambi d'uso all'interno dell'AR 9** per progetti di pubblica utilità con intervento edilizio diretto convenzionato;

- **AR 9, Ar 10 (Zona Santa Croce), città storica** : è stato introdotto il concetto di **riuso temporaneo** per favorire progetti di riuso di immobili dismessi attraverso l'insediamento di funzioni di interesse sociale da convenzionare con l'Amministrazione Comunale in coerenza con la delibera di giunta comunale ID 84 del 30/04/2015 *"Approvazione degli indirizzi per l'attivazione di politiche urbane di riuso temporaneo di spazi ed immobili pubblici e privati finalizzate ad innescare processi virtuosi di sviluppo culturale, sociale ed economico della città"*;

- **AR 20 via Emilia**: interventi diretti per cambi d'uso su singoli immobili compatibili con l'ambito (asp o auc di appartenenza). Interventi di ristrutturazione urbanistica con PPC su aree con $uf < 3.000$ mq;

- **AR 19 Mancasale**:

- interventi di qualificazione dell'attività produttiva: è consentito l'ampliamento entro un **incremento del 30%** rispetto alla Superficie Complessiva (SC) in essere anche in deroga ai limiti del DM 1444/1968 come previsto dall'art. 7.ter comma 3 bis della LR 20/2000, nel caso di ambiti a destinazione omogenea e nel rispetto del Codice Civile. L'intervento, nel rispetto dei contenuti tipologici, formali e costruttivi dell'esistente, è assentibile **tramite SCIA**;

- interventi di ammodernamento e ottimizzazione dell'attività produttiva: è consentito il **frazionamento/accorpamento delle diverse unità edilizie**, con possibilità di cambio d'uso all'interno delle medesime categorie funzionali. L'intervento è assentibile **tramite SCIA**. Ai fini del reperimento delle dotazioni territoriali tali interventi non si considerano un aumento del carico

Nel caso di frazionamento/accorpamento senza cambio d'uso l'intervento è assentibile tramite CIL qualora non riguardi parti strutturali dell'edificio. Ai fini del reperimento delle dotazioni territoriali tali interventi non si considerano un aumento del carico urbanistico;

- programma di riassetto aziendale ovvero nuovi insediamenti aziendali: è consentita la **ristrutturazione urbanistica anche con accorpamento di lotti contigui**, con Sf massima di 10 Ha, anche in deroga ai limiti del DM 1444/1968 nel caso di ambiti a destinazione omogenea, e nel rispetto del Codice Civile. L'intervento è assentibile **tramite PDC convenzionato**. L'intervento è soggetto ai sensi della L.R 20/2000, alla realizzazione delle dotazioni territoriali e ai contributi di cui all'allegato a) della delibera D.G.C 62/ 11867 del 10/04/2013;
- è consentito inoltre **derogare l'indice di permeabilità** previsto negli ambiti Asp 2 e Asp3 garantendo il rispetto dell'invarianza idraulica preesistente;
- **impianti di produzione e commercializzazione di energia**: posso essere realizzati all'interno dell'unità fondiaria agricola, anche riutilizzando edifici dell'azienda, prevedendo però l'utilizzo di parte del prodotto aziendale. E' ammessa la realizzazione delle pertinenze necessarie al suo funzionamento con possibilità di nuova costruzione pari a 30 mq per attività di servizio.

Assessore alla Rigenerazione urbana e del territorio

Alex Pratissoli
