

Reggio Emilia, lunedì 12 novembre 2018

Rigenerazione urbana - Il Consiglio comunale ha approvato la 'Fase 2' Via libera alla adozione di Variante generale al Regolamento urbanistico ed edilizio (Rue). Ecco dove e come cambia la città

Fra gli obiettivi: 20.000 nuovi alberi, estensione dei corridoi ecologici verdi (+ 2 milioni e 180.000 metri quadrati), più agricoltura e riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo per contrastare i cambiamenti climatici.

Salvaguardia dei centri storici 'minori' nelle frazioni. Via Emilia e via Gramsci nuovi assi di rigenerazione. Estensione delle norme per la riqualificazione degli edifici esistenti e cancellazione di oltre 2.300 nuovi alloggi

La nuova spinta alla sostenibilità, dopo i risultati positivi della Fase 1 che ha portato: riconversione di oltre 2 milioni e 400.000 metri quadrati di terreni edificabili in agricoli, rigenerazione e riuso degli edifici, boom del bando per le facciate in centro storico e delle imprese agricole giovani, incentivi per le riqualificazioni

Il Consiglio comunale ha approvato oggi la variante generale al Regolamento urbanistico ed edilizio (Rue) che racchiude i tratti del nuovo volto della città. Quelli della cosiddetta Fase 2 del programma di Rigenerazione urbana di Reggio Emilia, impostata dall'Amministrazione comunale sulla spinta dei buoni risultati della compiuta Fase 1.

La votazione ha avuto l'esito seguente: 17 voti favorevoli (Pd, Art.1 - Mdp) e 5 astenuti (FI, Gruppo Misto, Lista civica Magenta - Alleanza civica, Grande Reggio - Alleanza civica).

Fase 1 è stato il pacchetto delle prime tre varianti al Rue, che ha aperto la strada alla Rigenerazione urbana.

Fase 2 è la nuova variante generale al Rue, che prevede ora sia di estendere sul territorio comunale le novità normative virtuose e consolidate, introdotte con le precedenti varianti per incentivare e accelerare i processi di rigenerazione urbana, sia adottare azioni concrete e innovative che coinvolgano il pubblico e il privato nella lotta ai cambiamenti climatici.

Le scelte dell'Amministrazione hanno consolidato il definitivo cambiamento di un modello di sviluppo urbanistico quantitativo a favore del recupero del patrimonio edilizio esistente, quale unico modello di crescita competitiva per il territorio.

“In questi anni è stato orientato il processo di trasformazione del territorio verso la rigenerazione urbana e il riutilizzo e la riqualificazione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente - afferma l'assessore alla Rigenerazione urbana e del territorio, **Alex Pratissoli** - Lo dimostrano i numeri: oggi oltre il 97% degli interventi edilizi è di ristrutturazione dell'esistente, sono stati cancellati oltre 3450 alloggi e 46000 metri quadrati di superficie di vendita, pari alla cancellazione di oltre 2,4 milioni di metri quadrati di aree potenzialmente urbanizzabili e contemporaneamente sono stati inseriti oltre 2,2 milioni di metri quadrati di corridoi ecologici a completamente di quelli esistenti in grado di attraversare la città migliorandone le condizioni microclimatiche ed ambientali. Non un solo nuovo piano urbanistico residenziale è stato approvato in questi

4 anni. Una scelta forte che ha l'obiettivo di generare un definitivo disaccoppiamento tra crescita economica e trasformazione del suolo naturale.

“La tutela del suolo, del patrimonio ambientale, il riconoscimento del valore del capitale naturale e più in generale la lotta ai cambiamenti climatici - aggiunge l'assessore - non sono infatti solo una scelta di responsabilità sociale ma di opportunità territoriale per garantire una crescita competitiva ad alto valore aggiunto della nostra città. L'ambiente è in tal senso una assoluta priorità non solo perché ve n'è la necessità, ma perché segnerà la distinzione fra paesi ed economie avanzate e quelle che rimarranno agganciate a modelli di sviluppo già ora superati, basati su alti consumi, fonti fossili, bilanci economici e sociali che non considerano la variabile ambientale fra quelle strategiche”.

Da dove veniamo: bilancio della Fase 1

Le scelte compiute negli ultimi quattro anni dall'Amministrazione comunale, tradotte nel pacchetto di complessive tre varianti al Rue vigente e due al Piano strutturale comunale (Psc), hanno determinato esiti importanti riguardo a Rigenerazione urbana e riduzione del consumo di suolo:

- **cancellazione di oltre 2 milioni di metri quadrati** di aree potenzialmente urbanizzabili, pari a 1.133 alloggi (cosiddetta Variante in riduzione);
- **cancellazione di 46.000 metri quadrati di superficie di vendita** (corrispondenti ad oltre 18 grandi strutture di vendita);
- **rigenerazione urbana incentivata, anche economicamente, attraverso una riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione** per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria onerosa (nel caso ad esempio della ristrutturazione di un appartamento di 100 metri quadrati la riduzione corrisponde a un risparmio di 11.500 euro rispetto a una nuova costruzione);
- **semplificazione drastica delle norme per favorire la rigenerazione urbana in diversi ambiti di riqualificazione della città, in particolare nel Parco Industriale di Mancasale, nel Centro storico, nel quartiere di Santa Croce;**
- **a Mancasale 80 interventi di recupero e ampliamento dell'esistente realizzati nel solo 2017: una impresa su 8 ha utilizzato i benefici urbanistici ed economici introdotti per sostenere la rigenerazione urbana del Parco industriale;**
- **in Centro storico, circa 1.000 cantieri per la riqualificazione di immobili privati dal 2015 a oggi. Di questi il 42% corrisponde a ristrutturazione complessiva dell'immobile.** Da rilevare che gli interventi edilizi corrispondono all'insediamento e riqualificazione di una molteplicità di usi e funzioni che arricchiscono il contesto sociale ed economico del Centro storico: dalla **residenza** ad alta qualità in grado di occupare con poche unità immobiliari importanti edifici, a nuove forme di **residenza per studenti e professionisti**. Si registra inoltre una molteplicità di interventi collegati al **terziario**: commercio, servizi alla persona e alle imprese che ritornano in Centro storico quale luogo valido per far incontrare domanda e offerta. Una dinamica dunque che si sta autoalimentando e trova

nell'azione congiunta pubblico-privata la chiave per aumentare la qualità urbana del Centro storico;

- **33 interventi di restauro** e riqualificazione delle **facciate** degli edifici del Centro storico, attraverso il **Bando facciate**, che consentono di recuperare oltre 13.000 metri quadrati di superfici prospicienti la pubblica via;
- **1,3 milioni di euro** di investimento privato complessivo per le facciate del Centro storico, innescato dai 300.000 euro messi a disposizione del Comune attraverso il Bando;
- il **97%** degli interventi edilizi a Reggio Emilia è relativo al recupero di immobili esistenti, a conferma della avvenuta transizione verso un modello edilizio fondato sul recupero e riuso;
- favorire l'**attività agricola** in territorio rurale che ha spinto la nascita di **158 nuove imprese agricole giovani** dal 2015.

Il **dato di sintesi** di questa definitiva evoluzione verso rigenerazione e riuso dell'esistente è che, oggi a Reggio Emilia, oltre il **97,1% degli interventi edilizi** è relativo al recupero di immobili esistenti, mentre solo il **2,9%** è relativo a interventi di nuova costruzione, la maggior parte dei quali per dare risposta a esigenze produttive di aziende insediate sul territorio.

Dove andiamo: la Fase 2 punto per punto

Azioni - La **Fase 2**, con la nuova variante generale al Rue prossima al dibattito e al voto del Consiglio comunale, **estende a tutta la città le norme** in favore dei processi virtuosi di **Rigenerazione** che, come emerge dai dati consuntivi, hanno avuto un concreto effetto sulle dinamiche edilizie del territorio, e attiva misure di **riqualificazione, riuso e salvaguardia** in diversi ambiti, fra i quali: **corridoi e aree verdi** per il contrasto ai cambiamenti climatici, zone industriali storiche, **centri storici minori** (frazioni), **Via Emilia** e **via Gramsci**, aree di **distributori di carburante** dismessi.

Inoltre si introducono misure per il **decoro urbano dei cantieri** (contrasto all'abbandono e all'allocazione nelle aree di cantiere di rottami e macchinari) e si **semplificano gli interventi** in favore del recupero dell'esistente.

Macro risultati - L'attuazione sinergica delle diverse nuove misure adottate con la nuova variante generale al Rue portano a due macro risultati attesi:

- ridurre ulteriormente il consumo di suolo determinando un nuovo taglio di quasi **400.000 metri quadrati** di aree potenzialmente urbanizzabili (pari a oltre 2.300 nuovi alloggi in meno), per un **totale (Fase 1 + Fase 2) di 2 milioni e 400.000 metri quadrati** di aree edificabili convertite, che corrispondono alla cancellazione di **3.460 nuovi alloggi**;
- **potenziamento e collegamento** dei corridoi ecologici verdi - bacini dei torrenti Crostolo, Rodano, Modolena e Quaresimo, ma soprattutto la connessione delle aree verdi pubbliche e private non recintate nel territorio urbano o nelle fasce di cintura più esterne, con la creazione **2 milioni e 180.000 metri quadrati** in più e

la piantumazione di **20.000 nuovi alberi** negli stessi corridoi e in altre aree verdi esistenti.

20.000 alberi in 5 anni per la lotta ai cambiamenti climatici - L'emergenza climatica, l'attenzione all'uso delle risorse del pianeta e l'affermarsi di nuove tecnologie influenzano notevolmente le dinamiche delle aree urbane. In tal senso, la scelta originale compiuta dall'Amministrazione di investire sul riuso degli spazi esistenti - e non su nuove espansioni in territorio agricolo - deve essere accompagnata dall'adozione di misure di adattamento e dall'avvio di incisive politiche di riduzione delle emissioni.

La lotta ai cambiamenti climatici, ovvero la difesa dalle ondate di calore, così come dalle alluvioni, impone interventi di **riduzione dell'impermeabilizzazione** dei suoli, uso diffuso di tetti verdi, **nuove alberature, risistemazione naturalistica di fasce fluviali e individuazione di corridoi ecologici**, intesi quali **infrastrutture della sostenibilità**, soprattutto in territorio urbano, aumentandone la permeabilità e la biodiversità.

Occorre anche a Reggio Emilia un sano "egoismo ambientalista" che spinga verso obiettivi anche più stringenti rispetto a quelli dell'Unione europea sulla riduzione delle emissioni di CO₂, efficienza energetica ed uso di fonti rinnovabili.

Nella Fase 2 della Rigenerazione urbana il tema della lotta ai cambiamenti climatici è centrale. Una prima risposta a questo tema è così articolata:

- il **potenziamento dei corridoi ecologici urbani e rurali** attraverso appunto l'individuazione di oltre **2 milioni e 180.000 metri quadrati di nuove aree** - corridoi ecologici - che dovranno essere mantenute a **verde profondo, permeabili** e in cui sarà impedita la costruzione;
- la **piantumazione** in parte di queste di oltre **20.000 alberi nei prossimi 5 anni**.

Inoltre:

- **impatto zero di tutti i nuovi interventi**, di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione, attraverso l'adozione di soluzioni tecniche che consentano la realizzazione di edifici a energia quasi zero, l'utilizzo di fonti rinnovabili e la piantumazione di nuovi alberi a compensazione delle emissioni di CO₂, anticipando di tre anni gli obiettivi dell'Unione europea;
- introduzione dell'**Indice di riduzione edilizia (Rie)** per determinare in maniera oggettiva e limitare l'impermeabilizzazione dei suoli nei nuovi interventi edilizi.

Altre azioni specifiche - Le altre principali azioni della Fase 2 di Rigenerazione sono:

1. nuove norme stringenti per la **tutela e salvaguardia di centri storici minori** e ville di pregio. Sono **48** i centri storici minori per i quali si prevede un'elevata tutela del valore testimoniale, la conservazione della morfologia di impianto urbano e dei caratteri tipologici dell'edificato, la rigenerazione del patrimonio edilizio e degli spazi aperti;
2. progetti specifici per la **rigenerazione urbana della Via Emilia e di via Gramsci**, attraverso interventi di comparto in grado di migliorare significativamente la qualità urbana e ambientale dei contesti attraverso linee guida da seguire sulla riqualificazione degli spazi pubblici e privati oggetto di intervento. In particolare sarà prevista una maggiore flessibilità ai cambi d'uso per favorire il recupero degli edifici esistenti attraverso intervento edilizio diretto;

3. una norma dedicata per incentivare il **riuso dei distributori di carburante dismessi** presenti sul territorio comunale favorendo l'insediamento di pubblici servizi e attrezzature moderne per la mobilità leggera. Sono **11 i distributori dismessi** in città, per i quali - previa bonifica dell'area e anche con attivazione di concorsi di idee e bandi per raccolta di manifestazioni di interesse - si intende favorire la riconversione e il riuso per funzioni legate alla mobilità sostenibile (ad esempio, ricarica auto elettriche, stazioni di bike sharing, punti di raccolta Bicibus e Pedibus), pubblici esercizi e servizi alle persone;
4. estensione al **Villaggio Industriale Crostolo** e alla **Zona industriale di Corte Tegge** dei benefici urbanistici ed edilizi già introdotti nel 2015 per il Parco Industriale di Mancasale;
5. rafforzamento delle norme a tutela dei cittadini e dell'ambiente per garantire il **decoro urbano nei cantieri**, innalzando le penali in caso di mancato rispetto, ovvero inasprendo le multe, e gli obblighi a carico dei conduttori. Ciò al fine di contrastare situazioni di abbandono di fatto di materiali e/o macchinari in aree tenute a cantiere, ma non operative, con l'esito di un degrado complessivo dell'area;
6. ampliamento della tipologia di interventi di recupero dell'esistente ammessi tramite intervento edilizio diretto, riducendo pertanto tempi e costi amministrativi;
7. accelerazione del completamento delle opere di urbanizzazione per i piani urbanistici, in particolar modo per quelli già in parte attuati per la componente della residenza privata.