



Area Competitività e Innovazione sociale  
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

Via Emilia San Pietro 12 - 42121 Reggio Emilia tel. 0522 456349 fax 0522 456144

*All'attenzione  
di Ordini Professionali e Associazioni di Categoria*

**Oggetto: VARIANTE AL RUE FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE E RIGENERAZIONE DELLA CITTA' STORICA**

Il Comune di Reggio Emilia ha approvato, con Delibera di Consiglio Comunale del 20/02/2017, la variante al Regolamento Urbanistico Comunale (RUE), finalizzata a semplificare la normativa ed agevolare la valorizzazione e la rigenerazione della Città storica, favorendo al contempo lo sviluppo e l'insediamento di nuove attività e funzioni, il rafforzamento della residenzialità, l'ammodernamento, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio privato.

La variante si configura come uno degli elementi di supporto, sia normativo che gestionale, alla realizzazione di strategie, progetti e azioni previste dal Piano Strategico di Valorizzazione della Città Storica 2016-2024, che ha individuato quali aree tematiche di intervento la qualità urbana, le funzioni urbane, la promozione urbana e gli strumenti trasversali di supporto.

Dal punto di vista normativo, la variante riguarda il "Capo 4.1 - Città storica ed edifici tutelati esterni alla città storica" e prevede alcune disposizioni specifiche che vengono declinate in relazione agli insediamenti Acs1 e Acs2 e che attengono agli usi e alle funzioni insediabili, alle categorie e modalità di intervento, al progetto unitario di valorizzazione e ai casi di possibile riduzione dell'onerosità degli interventi e delle dotazioni pubbliche.

Dal punto di vista cartografico, la variante individua con apposita simbologia nell'elaborato "R3.1 - Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana - Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici", gli edifici del primo Novecento, richiamati nella normativa, in relazione alla esclusione della possibilità di rivalutazione della categoria di intervento normata dal RUE. Inoltre viene introdotto un nuovo elaborato "R5- Individuazione del sistema urbano portante e rilevante di cui al Capo 4.1 NA RUE", contenente le viabilità del sistema commerciale portante e rilevante nelle quali incentivare l'insediamento di funzioni commerciali a piano terra. L'elaborato individua altresì le viabilità in cui 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, nonché a servizio della persona, non è ammesso ovvero è ammesso previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) e con vincolo di pertinenzialità ad unità residenziali e/o terziarie all'interno del medesimo isolato o di isolati contigui.

## PRINCIPALI NOVITA' INTRODOTTE DALLA VARIANTE

1) Per favorire lo sviluppo e l'insediamento di nuove attività e funzioni, le principali novità introdotte riguardano:

- l'**individuazione dei soli usi non ammessi e di quelli assoggettati a verifica di ammissibilità**, a condizione che vi siano i requisiti igienico-sanitari e i criteri di sicurezza richiesti dalla normativa di Settore (con la sola esclusione della classe tipologica afferente al "Complesso di origine difensiva" che mantiene l'articolato specifico vigente), anziché l'individuazione puntuale degli usi consentiti, permettendo maggiore dinamicità alle possibilità di nuovi insediamenti e alla trasformazione di quelli esistenti;
- la **flessibilità di insediamento** dei differenti usi consentiti nei diversi piani di un edificio;
- la **deroga alle altezze**, ovvero per le funzioni terziarie, commerciali, artigianali e residenziali è consentito conservare le altezze esistenti qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali ovvero non sia possibile adeguare le altezze per vincoli oggettivi, prevedendo comunque il rispetto di una altezza minima;
- la **possibilità di non realizzare la quota di dotazioni di parcheggi pubblici o di non versare la quota della relativa monetizzazione**, per le funzioni residenziali e prevalentemente commerciali;
- la definizione dei **contenuti minimi del Progetto unitario di valorizzazione**, che in caso di strutture commerciali viene richiesto solo per interventi con superficie di vendita superiori ai 1.500 mq.

2) Per favorire la residenzialità, si prevede la possibilità di:

- **realizzare terrazzi sui piani di falda** per gli edifici in categoria d'intervento 2 e 3, ricadenti negli ambiti Acs1 e Acs2, previo parere della CQAP e senza prospezione e/o visibilità dallo spazio pubblico;
- **insediare l'uso b8 (attività di parcheggio) o di realizzare parcheggi pertinenziali privati P1** nelle unità fabbricative individuate in categoria di tutela 3 presenti nell'ambito Acs1, a condizione che ne abbiano le congrue caratteristiche e previa verifica delle condizioni di accessibilità.
- possibilità di **accorpamento di unità immobiliari contigue con tipologia a schiera o edificio ad angolo**, previo parere favorevole della CQAP e nel rispetto della caratterizzazione storica delle singole unità edilizie.

3) Per quanto attiene alla qualità urbana si prevede di incentivare la **riqualificazione delle facciate** su pubblica via ovvero il **recupero degli edifici**, dando la possibilità di trasformare, in modo non oneroso, una eguale quantità di Superficie accessoria (Sa) in Superficie utile (Su). La riqualificazione di 100 mq di facciata consentirà di trasformare in maniera non onerosa 100 mq di sottotetto in Superficie utile.

Infine, per gli edifici ricadenti **nell'ambito della prima espansione novecentesca (Acs2)**, ovvero il tessuto urbano consolidato immediatamente fuori dal perimetro delle antiche mura-circonvallazione, è prevista la possibilità di valutare la correttezza della attribuzione della categoria d'intervento, che riveste pertanto carattere presuntivo e non prescrittivo. In particolare, per gli edifici individuati in categoria 2B (e non classificati quali edifici del primo Novecento) e 3A, l'analisi delle stratificazioni e delle trasformazioni succedutosi nel tempo può motivare interventi diversi rispetto alla categoria presuntiva attribuita dal RUE e ammessi dalla categoria o sottocategoria direttamente inferiore in termini di tutela, previo parere favorevole della CQAP. In tal modo si intende favorire interventi di rigenerazione più profondi, che comportino anche demolizione e ricostruzione.



## INCENTIVI ECONOMICI PER LA RIGENERAZIONE

La variante si inserisce inoltre nel percorso di agevolazione avviatosi con la deliberazione consiliare ID 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”*, che ha introdotto incentivi economici per gli interventi di ristrutturazione. Tali incentivi hanno comportato una riduzione del 50% degli oneri per tutte le ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie onerose, con risparmi superiori a 10.500 euro per 100 metri quadrati rispetto alla nuova costruzione.

Ad integrazione della deliberazione consiliare sopracitata, si prevede con la presente variante la **gratuità della Cosap** (Canone per l'occupazione di suolo pubblico) per i primi due mesi per i cantieri edilizi allestiti nell'ambito Acs1, a seguito di presentazione di titoli edilizi per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, fino al 31/12/2018.

È infine previsto a Bilancio, nell'annualità 2017, la promozione di un **Bando per contributi pubblici fino al 30% del costo per la riqualificazione delle facciate degli edifici**.

Le norme saranno scaricabili sul sito <http://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/>

Nel ringraziarvi per la collaborazione nella divulgazione presso i Vostri iscritti e consociati

Si porgono Cordiali saluti

Il dirigente del Servizio Rigenerazione  
e Qualità Urbana  
Elisa Iori

L'Assessore alla Rigenerazione Urbana  
e del Territorio  
Alex Pratissoli