

Reggio Emilia, lunedì 17 novembre 2014

Consiglio comunale, adottate procedure più snelle per la rigenerazione urbana e il recupero dell'esistente

Il Consiglio comunale ha approvato con 20 favorevoli (Pd e Sel), 8 contrari (Forza Italia, Grande Reggio, Movimento 5 Stelle), 2 astensioni (Lista Civica Magenta) una delibera illustrata in aula dall'assessore alla Rigenerazione urbana e del territorio **Alex Pratissoli**, in materia di semplificazione delle procedure urbanistiche finalizzate a rendere sempre più concrete le opportunità di recupero del patrimonio esistente, evitando il consumo di nuovo suolo. Grazie al pacchetto di misure approvate oggi dal Consiglio comunale riqualificare o trasformare edifici non più adeguati alle attuali esigenze produttive, residenziali o del terziario sarà più semplice e veloce. Il Comune introduce, infatti, significative novità nell'ambito della semplificazione delle procedure, dotandosi di strumenti che permetteranno ai privati - proprietari di immobili, imprese e associazioni di categoria - di rispondere più velocemente alle necessità poste dal nuovo contesto economico e sociale. Il tutto avverrà all'insegna della legalità e di maggiori controlli sia sugli interventi convenzionati per contrastare possibili infiltrazioni malavitose, sia rispetto alle compravendite di immobili e alla loro regolarità urbanistica ed edilizia e all'iter delle autorizzazioni costruttive. Sempre in materia di urbanistica, il Consiglio comunale ha inoltre approvato - con 21 voti favorevoli (Pd, Sel, Lista Civica Magenta) e 6 astensioni (Forza Italia, Grande Reggio, Movimento 5 Stelle) - il nuovo schema di convenzione tipo per l'attuazione dei piani urbanistici, che ha tra gli obiettivi prioritari il contrasto delle infiltrazioni mafiose.

Legalità - Diventano in particolare più serrate e diffuse le verifiche antimafia per contrastare la possibile infiltrazione malavitosa negli interventi convenzionati. D'ora in poi le verifiche verranno fatte fin da subito, prima dell'avvio dell'iter ovvero della stipula della convenzione urbanistica e non solo alla vigilia dell'inizio dei lavori come accade oggi. Questo fa sì che tutto l'iter autorizzativo ed esecutivo sia controllato e "presidiato" e che tali verifiche vengano ripetute successivamente alla stipula della convenzione in caso di cambiamento dei soggetti attuatori.

Gli ambiti di riqualificazione: Stazione, Santa Croce, via Emilia - In alcuni ambiti consolidati di città come la zona della stazione, il quartiere Santa Croce e la via Emilia esterna alla città storica, intervenire per riqualificare gli edifici o chiedere un cambio di destinazione d'uso sarà più veloce poiché si potrà procedere con intervento edilizio diretto anziché attraverso il Poc che può comportare lunghi periodi di attesa ed elevati costi di autorizzazione che in passato hanno disincentivato l'iniziativa privata. Tra richiesta e autorizzazione in alcuni casi si sono infatti configurati tempi che non rendevano più attuale o realizzabile l'intervento al momento del via libera da parte

dell'Amministrazione. In particolare, nella zona di **Santa Croce**, sarà possibile promuovere interventi di ristrutturazione urbanistica che coinvolgano anche più immobili, attraverso un intervento diretto, facilitando in tal modo iniziative per la riqualificazione della Zona Nord della città. Nella zona stazione - via Turri - sarà invece possibile modificare gli usi previsti attraverso interventi diretti convenzionati anziché con il passaggio in Poc, al fine di promuovere un maggiore mix di funzioni complementari alla residenza. Nel concreto si prevede di avviare una procedura di interesse pubblico per raccogliere da un lato la disponibilità dei privati proprietari di immobili interessati a venderli od affittarli, dall'altro l'interesse di attività di servizio alle imprese compatibili con le caratteristiche del luogo, quali, ad esempio, le nuove funzioni tipiche dell'economia digitale, che vogliano insediarsi nell'ambito della zona stazione. Più semplice sarà anche la trasformazione di tessuti polifunzionali presenti nell'area che seguiranno la procedura prevista per gli interventi edilizi diretti. In tutti gli altri ambiti di riqualificazione della città sarà possibile effettuare cambi d'uso all'interno delle funzioni previste attraverso interventi diretti.

Mancasale - Nell'area di Mancasale, sede del più importante polo industriale reggiano, si concentrano in pochi chilometri quadrati le maggiori opportunità per la rigenerazione urbana. Qui si coniugano infatti strumenti per la riqualificazione delle attività produttive ad opera dei privati con investimenti che l'Amministrazione realizzerà sul versante delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali.

Per quanto riguarda il primo aspetto, vista l'obsolescenza di alcuni edifici e la necessità di adeguarsi a nuove esigenze produttive, così come alle normative degli ultimi anni, è concessa la possibilità di ampliare le volumetrie del 30% in deroga ai limiti urbanistici, di procedere all'ammodernamento delle strutture attraverso l'accorpamento o il frazionamento di diverse unità (attraverso anche opere di demolizione e ricostruzione), così come è permesso realizzare nuovi insediamenti attraverso l'accorpamento di lotti contigui. Tutte le aziende che hanno quindi necessità di rivedere i propri stabili - per progetti di ampliamento o ammodernamento funzionali al cambiamento del sistema produttivo o a nuove esigenze logistiche - potranno farlo in tempi rapidi, pochi giorni attraverso una Scia (Segnalazione certificata di inizio attività), anziché i lunghi passaggi previsti dal Poc - e usufruendo di opportunità di riqualificazione che in passato avrebbero richiesto iter e valutazioni complesse e non più adeguate ai tempi di reazione necessari per poter rimanere sul mercato.

Nell'area di Mancasale viene inoltre ampliata la gamma degli usi insediabili e viene introdotta la possibilità di aprire pubblici esercizi legati alla ristorazione, ma anche farmacie, palestre e altri servizi di pubblica utilità.

La rigenerazione di Mancasale sarà al contempo portata avanti dal Comune di Reggio, attraverso un Protocollo d'intesa che coinvolge Iren Ambiente e le associazioni di categoria per la riqualificazione dei viali di attraversamento dell'area mediante opere di rifunionalizzazione, la posa della banda larga a disposizione di tutti gli insediamenti con partenariati pubblico-privato, la collocazione di impianti di illuminazione a elevata

prestazione energetica e di impianti di videosorveglianza e controllo degli accessi. Contestualmente, Iren Ambiente si impegnerà a una diversa e più efficiente gestione del cosiddetto “giro verde” per ridurre gli impatti ambientali ad esso connesso.

L'investimento pubblico - pari a **4,5 milioni di euro nei prossimi tre anni** - sarà anticipato dal Comune e finanziato attraverso gli oneri derivati dalle riqualificazioni dei privati. Si stima che basterà che il 9% degli aventi diritto realizzino un intervento perché l'investimento pubblico sia interamente finanziato.

Nuovo schema di convenzione tipo per l'attuazione dei piani urbanistici - Per l'attuazione dei Piani urbanistici attuativi (Pua) e dei Progetti planivolumetrici convenzionati (Ppc) è sempre necessaria la stipula di una convenzione urbanistica, con la quale si precisano e si definiscono, tra le varie cose, gli obblighi connessi all'attuazione del piano o dell'intervento con specifico riferimento alla cessione gratuita delle aree di urbanizzazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La revisione dello schema di convenzione si è resa necessaria per rendere tale strumento più coerente con gli obiettivi attuali dell'Amministrazione e le esigenze del territorio.

Con la nuova convenzione tipo si è inteso procedere all'adeguamento degli strumenti urbanistici, avendo tra gli obiettivi prioritari il contrasto delle infiltrazioni mafiose. A questo proposito, una delle novità, è che prima della stipula delle convenzioni, il Comune acquisirà d'ufficio la documentazione antimafia. Inoltre, si prevede: l'inserimento di tempi certi nella attuazione del piano; la progettazione delle opere di urbanizzazione secondo le buone prassi e le migliori tecnologie disponibili sul mercato; l'obbligo del risanamento ambientale quando necessario a seguito del completamente dei cantieri; maggiore tutela e attenzione al decoro delle aree di cantiere; il contributo per promuovere l'Edilizia residenziale sociale tramite cessione di aree urbanizzate, realizzazione o cessione di alloggi esterni all'intervento specifico previsto dal piano, la monetizzazione dell'Ers con trasformazione dello stesso in regime di vendita convenzionata; la contribuzione a sostegno del piccolo commercio; l'acquisto di crediti di carbonio per compensare l'impatto ambientale. Inoltre gli standard di qualità delle opere di urbanizzazione dovranno essere gli stessi di quelli delle opere pubbliche, trattandosi di opere che entreranno a far parte del patrimonio pubblico e in tal senso dovrà essere versata all'amministrazione garanzia fideiussoria di importo pari al 100% del valore delle opere che potranno anche essere realizzate e collaudate per stralci funzionali successivi rendendo autonoma ogni fase dell'intervento.