

Reggio Emilia, lunedì 4 maggio 2015

Variante al Rue approvata oggi dal Consiglio comunale - Le facilitazioni per gli interventi di riqualificazione e riuso degli spazi

Il Consiglio comunale ha approvato oggi con 17 voti favorevoli (Pd e Sel), 5 contrari (Forza Italia, Grande Reggio, Movimento 5 Stelle) e 2 astenuti (Bertucci e Cantamessi del M5S) una variante al Regolamento urbanistico ed edilizio, che contiene significative novità in materia di semplificazione delle procedure urbanistiche finalizzate a rendere sempre più concrete le opportunità di recupero del patrimonio esistente: riqualificare o trasformare edifici non più adeguati alle attuali esigenze produttive, abitative e del terziario sarà più semplice e veloce.

Si introducono infatti significative novità nell'ambito della semplificazione delle procedure, con strumenti che permetteranno ai privati - proprietari di immobili ed imprese - di rispondere più velocemente alle necessità poste dal nuovo contesto economico, sociale e normativo.

Gli ambiti di riqualificazione: Zona stazione centrale, Santa Croce, Via Emilia - In alcuni ambiti consolidati di città come la zona della stazione centrale, 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 Piano operativo comunale (Poc) che può comportare lunghi periodi di attesa ed elevati costi di autorizzazione: elementi che in passato hanno disincentivato l'iniziativa privata.

“Tra richiesta e autorizzazione - dice l'assessore alla Rigenerazione urbana e del territorio, **Alex Pratissoli** - 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, nell'ambito consolidato 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 storica. Nell'ambito di riqualificazione della Zona stazione centrale-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”.

Si prevede di avviare una procedura di interesse pubblico per raccogliere da un lato la disponibilità dei privati proprietari di immobili interessati a venderli o 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 produttiva 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 a partire da quest'anno e per i prossimi tre anni, 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);
- di realizzare nuovi insediamenti attraverso l'accorpamento di lotti contigui.

L'assessore Pratissoli spiega che “tutte le aziende che hanno necessità di rivedere i propri stabili - per progetti di ampliamento o ammodernamento funzionali al cambiamento del sistema produttivo o a nuove esigenze logistiche, nonché per adeguarli alle nuove normative - potranno farlo in tempi rapidi (pochi giorni attraverso una procedura Scia, 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.

Riuso - In tema di riuso degli spazi, i contenuti della delibera consiliare in approvazione oggi sono quelli della delibera di giunta della scorsa settimana, che necessitano appunto del vaglio del Consiglio comunale per la loro piena attivazione. Attraverso una modifica al Regolamento Urbanistico ed Edilizio si prevede infatti, per gli ambiti di riqualificazione di Santa Croce, Zona Stazione e per il Centro Storico, il superamento dei limiti del dettato normativo che non riconosce ancora il riuso come una delle declinazioni possibili della rigenerazione urbana.

“Semplificare le norme del Piano per accelerare e sostenere i processi di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio esistente - evidenzia l'assessore **Pratissoli** - non rappresenta un mero esercizio di tecnica urbanistica, ma soprattutto un manifesto per un nuovo modello di sviluppo della nostra città. Significa immaginare Mancasale come un distretto produttivo dinamico, in grado di rispondere velocemente alle rapide modifiche del mercato e alle differenti esigenze di fornitori e clienti in termini di processi produttivi e logistica. Significa cioè mettere nelle condizioni le nostre aziende di essere più competitive sul mercato globale. Significa, per i nostri quartieri, favorire la riqualificazione diffusa con tempi e costi amministrativi enormemente più contenuti rispetto al passato ad incentivo dell'iniziativa privata. Inoltre, significa pensare alternative all'immobilismo causato da una crisi edilizia senza precedenti, che ci consegna aree ed immobili da riqualificare nei quartieri della città, attraverso il recupero leggero di questi luoghi con usi temporanei, che consentano a cittadini, associazioni, imprese di riabitare spazi ed edifici dismessi contenendo al massimo i costi. Interventi cioè di bassa definizione, ma ad alto contenuto sociale”.

L'assessore Pratissoli, sottolinea infine come questo approccio volto al riuso e alla riqualificazione urbana, consenta di “tutelare la sovranità alimentare nella produzione agricola e il ruolo dell'agricoltore come soggetto attorno al quale costruire nuovi progetti per il recupero energetico dagli scarti di produzione, ad integrazione del reddito, non come finalità ultima”.